

ing. LUCIANO BENTIVEGNA

Via F. Vannozzo 17bis 35132 Padova

Tel. e fax 049 5390211

n.1798 Ordine Ingegneri Provincia PD

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

Cell. 3382508803

luciano.bentivegna@ingpec.eu

luciano.bentivegna@libero.it

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

TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 69/2023 R.G.E.

dr.ssa Paola Rossi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Creditore Procedente:

Debitore:



TRASCRIZIONE del 14.03.2023 nn. 8990/6374: Verbale Pignoramento immobili del 23.02.2023 Rep. n. 1144 Uff. GG. PADOVA

colpisce la p.p. dell'intero (1/1) degli immobili identificati al

Catasto Fabbricati Comune Padova (PD) Via Strada II Fiorazzo nc 9 Sez U. A Foglio 7

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



- **part.lla 202 sub 1** Cat. A/4 (appartamento tipo popolare) - cons.za 2 vani - piano I;
- **part.lla 202 sub 2** Cat. A/4 (appartamento tipo popolare) - cons.za 2 vani - piano I;
- **part.lla 202 sub 3** Cat. A/4 (appartamento tipo popolare) - cons.za 2 vani - piano T;
- **C.T. Fg 25 part.lla 49 terreno** are 02.00 ente urbano.

a favore

contro

Nota 1 dello scrivente: beni in Catasto Fabbricati intestati a

INDICE:

1.0. PREMESSA	3
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	9
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 Padova la necessaria documentazione tecnica di supporto, presa visione degli atti di provenienza, ispezionati i luoghi, relaziona.

I beni in narrativa risultano ancora catastalmente intestati a _____ deceduta
il _____ . Necessita voltura a favore

2.0. ATTIVITA PERITALI

Ricevuta comunicazione del 28.08.2023 con i dati per concordare ispezione dei luoghi, previo accordi con la sig.ra _____ che dava propria disponibilità per il giorno 03.10.2023, lo scrivente ispezionava i luoghi siti in Padova Via Carlo Dolci nc 11.

Nel contempo si eseguiva servizio fotografico di cui si allegano alcune stampe (All. 9).

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:

Intestazione

proprietaria degli immobili dell'intero (1/1),

Catasto Fabbricati Comune Padova (PD) Via Antonio Fogazzaro p.1 nc 9 – p.T. 11

Unità immobiliari al Foglio 25

- **part.lla 49 sub 1** Cat. A/4 - Cl. 2 - vani 2 - S_C 37mq (37mq) - R. 103,29 - piano 1;



- **part.lla 49 sub 2** Cat. A/4 - Cl. 2 - vani 2 - S_C 31mq (31mq) - R. 103,29 - piano I;

- **part.lla 49 sub 3** Cat. A/4 - Cl. 2 - vani 5 - S_C 90mq (81mq) - R. 258,23 - piano T;

Il fabbricato, di cui le unità sopra descritte sono porzione, insiste su area al C.T. stesso

comune Foglio 25 part.lla 49 e.u. di are 02.00.

A più precisa identificazione: visure C. F. (All.1-2-3) con relative planimetrie part.lla 49 sub 1 e sub 2 e sub 3 **in atti C.F. 30.12.1939** (All. 1a-2a-3a), visura Terreni (All. 4), estratto di mappa (All. 5).

Le particelle al C.F. part.lla 49 sub 1, sub 2 e sub 3 derivano rispettivamente da

- VAR. TOPONOMASTICA del 07/12/2018 Pratica n. PD020957(4/5/6) derivante da aggiornamento ANSC [n. 10674(2/3/4).1/2018];

- VARIAZIONE del 09.11.2015 Inserimento dati superficie per tutte le part.lla;

- **VARIAZIONE** del 10.04.2014 [PD007193(5/6/7)] Bonifica Identificativo catastale n. 7262(6/7/8).1/2014 CANCELLAZIONE SEZIONE "A" e variazione del Foglio (da 7 a 25) e dell'identificazione da part. 202 all'attuale part. 49, fermi i subalterni.

- VAR. TOPONOMASTICA del 18/12/2013 Pratica n. PD04482(88/89/90) derivante da a Var. [n. 33828(5/6/7).1/2013];

- VARIAZIONE del 01.01.1992 variazione quadro tariffario per tutte le part.lla;

- impianto meccanografico del 30.06.1987.

- **al C.T.** Foglio 25 part.lla 49 e.u. are 02.00 **deriva** da Im.to meccanogr.co del 01/01/1969.

4.0. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

LOTTO UNICO : Padova Via Carlo Dolci nc 11 (già Via Antonio Fiorazzo 9 e 11) costituito da n. 3 unità - Fg 25 part.lla 49 sub 1 (A/4), sub 2 (A/4) e sub 3 (A/4) con corte esclusiva comune.

Zona di gravitazione periferica, circa 500m dal Capolinea Tram Pontevigodarzere.

Il LOTTO, con fabbricato posto sul filo strada (sud), è recintato sui fronti est/ovest e a Nord confina con muratura di confine con terzi.



L'area scoperta comune, di contorno al fabbricato, presenta sul fronte strada due cancelli carrai metallici, pavimentazione in cemento liscio; sulla stessa insistono manufatti metallici (tettoie precarie adiacenti confine Nord).

Il fabbricato (edificazione 1939/1940 data dedotta dalle planimetrie catastali in atti C.F.) si eleva con due piani fuori terra: struttura e tamponamenti perimetrali tradizionali epoca costruzione, in condizioni discrete sono la copertura a quattro falde con manto in coppi e lattoneria in lamiera preverniciata.

Trattasi alla data odierna di **civile abitazione**, costituita da tre unità (part.lla 49 sub 1-2-3), che si distribuisce ai piani Terra e Primo, con accesso dal fronte strada:

- p.T. e p 1° (h = 2,95m): al p.T. corridoio, cucina, due vani, ripostiglio (sottoscala) e bagno con annesso ripostiglio per la caldaia gas; vano scale che conduce al p.1°, corridoio, quattro vani e wc (lavabo+vater).

Finiture: pavimenti ceramica, pvc, tavolato, rivestimento parietale ceramica cucina e bagno, porte ed infissi obsoleti, oscuramento a mezzo veneziane. Controinfissi alluminio.

In periodi diversi sono state eseguite alcune opere di manutenzione ordinaria: rivestimento scale, sostituzione di alcuni infissi finestra, ecc.

Tutti gli impianti necessitano di interventi volti alla messa a norma e sicurezza.

Esiste fossa settica che l'esecutata dichiara non collegata alla rete pubblica.

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

Da quanto si è potuto ispezionare non è stata rilevata presenza di cemento amianto.

Si rilevano difformità edilizie (cfr. Cap. 5.0 e 5.1).

Giudizio: fabbricato edificato 1939 costituito da tre unità civile abitazione ai piani T.1., oggi unica abitazione con corte esclusiva, nell'attuale stato di conservazione e manutenzione, con presenza di difformità edilizie (cfr. Cap. 5.0/5.1.): **mediocre**.

5.0. ESAME SITUAZIONE EDILIZIA

Visti i luoghi, a seguito ricerca di documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del



Comune di Padova, per il fabbricato in narrativa non sono state reperite pratiche edilizie.

Pertanto il fabbricato appare senza titolo amministrativo e risulta accertato dalle sole planimetrie presentate il 30.12.1939.

Unico raffronto possibile con lo stato odierno sono le suddette planimetrie.

5.1. SULLE DIFFORMITÀ

- a) Le originarie tre unità, abitazioni con porzioni in comune e non totalmente autonome, sono oggi utilizzate in una singola ed autonoma unità a destinazione civile abitazione con diversa distribuzione ed utilizzo degli spazi interni e lievi, ma comunque esistenti, variazioni prospettiche (All.6/1-2-3.) ;
- b) Le tettoie, che insistono sull'area cortilizia in adiacenza ai confini N ed O, sono abusive. **Pertanto: fabbricato edificato ante 1942**, senza titolo dalla ricerca presso l'U.T., con variazioni apportate successivamente al 30.12.1939; inoltre edificazione di tettoie abusive; TUTTE le difformità non sono databili.
- c) Rete fognante non regolare.

POSIZIONE EDILIZIA NON REGOLARE.

Per quanto sopra necessita ottenere un titolo amministrativo che accerti lo stato attuale a seguito di opere eseguite:

- fusione e diversa distribuzione degli spazi interni; lievi variazioni prospettiche; non si rilevano variazioni di sagoma del fabbricato;
- le tettoie abusive andranno demolite.

Le suddette difformità (raffronto si ripete alla data 1939) dovranno essere regolarizzate, ai sensi del combinato disposto degli art.li 46 comma 5 del DPR 380/2001 ed 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 della problematica edilizia in narrativa*), come di seguito:



- **presentazione**, all'ufficio preposto del Comune di PADOVA, di pratica edilizia volta ad accertare lo stato attuale e sanatoria del fabbricato con idonea rappresentazione grafica dello stato attuale ad evidenziare la fusione delle preesistenti unità, tutte le modifiche interne e le relative variazioni prospettiche dedotte dal raffronto con posizione al 1939;
- presentazione Catasto Fabbricati denuncia soppressione dei sub 1-2-3 e presentazione di nuova planimetria a rappresentare l'attuale autonoma unità abitativa;
- **tettoie abusive**: demolizione quali opere non sanabili.

Nota: la sig.ra _____, in corso di ispezione dei luoghi, riferiva che una porzione delle tettoie è stata condonata; non è stata reperita alcuna pratica all'U.T. e, qualora esistesse la sanatoria, sarà comunque necessario l'inserimento in mappa (Catasto Terreni) e al Catasto Fabbricati la presentazione di una planimetria.

Rete fognante da regolarizzare.

5.2. PREVENTIVO SOMMARIO REGOLARIZZAZIONE

Per quanto descritto si preventiva la spesa per la regolarizzazione:

Pratica edilizia SCIA in sanatoria: accesso U.T., rilievo puntuale stato dello stato attuale, redazione pratica e grafico, relazione tecnica accompagnatoria:	€	3.500,00
*SANZIONE amministrativa (€ 516,00) + oneri di segreteria(300)	* €	816,00
Redazione di n. 1 planimetria da presentare C.F. (tutto compreso)	€	650,00
Demolizione di tutte le tettoie abusive compresi rimozione e trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta.	€	2.500,00
Previsione spesa per Regolarizzazione Edilizia Totale	*Arr.ti €	7.500,00

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

** Dal conteggio sono escluse TUTTE le spese successive alla pratica edilizia di accertamento dello stato attuale-sanatoria ed in particolare quelle volte all'ottenimento dell'Agibilità: messa a norma di tutti gli impianti e regolarizzazione della rete fognante con



richiesta/rilascio Autorizzazione allo scarico.

Di quanto descritto si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile in narrativa.

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;
DEVE essere eseguita la voltura dell'atto a favore della sig.ra
- **le planimetrie catastali** depositate agli atti del Catasto Fabbricati (part.IIa 49 sub 1, sub 2 e sub 3) **NON TROVANO PIENA CORRISPONDENZA** con lo stato odierno dei luoghi (cfr. All.6/1-2-3)

7.0. PROVENIENZA E SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI (LOTTO UNICO)

Verificata la documentazione in atti e da visure di aggiornamento dell'08.09.2023 (All. 10) presso l'Agenzia Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Padova, di seguito trascrizioni relative alla provenienza, e formalità pregiudizievoli gravanti sui beni immobili in narrativa (Padova Foglio 25 part.IIe 49 sub. 1, sub 2 e sub. 3).

PROVENIENZA LOTTO UNICO

In ordine a quanto in oggetto, **al ventennio:**

- TRASCRIZIONE del 15/07/1997 - Registro Particolare 13586 Registro Generale 19427:
atto compravendita dell'11.07.1997 n. 190341 Rep. Notaio Donato Cazzato
a favore acquistava la p.p. della quota di 1/2 (unmezzo) **contro**
- TRASCRIZIONE del 11/04/2006 – Reg. Particolare 10727 Reg. Generale 19632
Pubblico ufficiale CAZZATO DONATO Repertorio 273060 del 05/04/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
a favore
- TRASCRIZIONE del 11/04/2006 – Reg. Particolare 10728 Reg. Generale 19633
Pubblico ufficiale CAZZATO DONATO Repertorio 273060 del 05/04/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'



a favore

- TRASCRIZIONE del 07/04/2007 - Registro Particolare 9905 Registro Generale 18339

UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 657/8 del 28/04/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

a favore per 1/1 p.p.

contro deceduta il per 1/2 p.p.;

ULTIMI ATTI PROVENIENZA E FORMALITA' (All. 7)

1. TRASCRIZIONE del 14/07/2011 – Reg. Particolare 17330 Reg. Generale 27700

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3076/9990 del 22/12/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - Certificato di denunciata successione

a favore per 1/1 di piena proprietà

contro deceduta il per 1/1 di piena proprietà;

(atto successione NON VOLTURATO).

2. TRASCRIZIONE del 02/09/2020 – Reg. Particolare 18947 Reg. Generale 29108

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1679 del 10/06/2020

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

rinunciano all'eredità

a favore

7.1. FORMALITA' pregiudizievoli

1. ISCRIZIONE del 28/01/2021 - Registro Particolare 448 Registro Generale 3079

Pubblico ufficiale DORIA ROBERTO Repertorio 297900 del 14/03/2001

Ipoteca Rinnovazione Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia mutuo fondiario

per euro 82.633,10 di cui capitale euro 41.316,55;

a favore

contro

Formalità di riferimento:



- ISCRIZIONE del 16/03/2001 - Registro Particolare 1681 Registro Generale 9526

Pubblico ufficiale DORIA ROBERTO Repertorio 297900 del 14/03/2001 IPOTECA

VOLONTARIA da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

a favore

contro

Documenti successivi correlati:

a. Annotazione n. 277 del 14/02/2002 (QUIETANZA E CONFERMA)

b. Iscrizione n. 448 del 28.01.2021 (cfr sopra n. 1).

o. TRASCRIZIONE del 14/03/2023 - Registro Particolare 6374 Registro Generale 8990

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1144/2023 del 23/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI. **a**

favore di

contro

8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO UNICO

Il fabbricato in narrativa ai sensi del vigente P.I. Padova approvato il 13.02.2023 ricade in Zona B2 residenziale di completamento a medio-bassa densità e soggiace all'art. 18 delle Norme Tecniche Operative (All. 8 stralcio PI).

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 3 unità immobiliari in procedura (attualmente fuse in unica abitazione) 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: a seguito rilievo a campione in loco ed utilizzazione di planimetrie a supporto cartaceo: **LOTTO UNICO**

Coefficienti di omogeneizzazione:

- tre unità (in una unità residenziale): abitazione $K_{pTe1} = 1,00$; $K_{area\ scoperta} = 0,15$
- Vetustà oggettiva e tipologia media, stato mediocre: $K_{v-sm} = 0,60$

Superficie Commerciale (S_C) = $[(88+88) \times 1 + 110 \times 0,15]mq \approx 192,00mq$

Superficie Commerciale equivalente: $S_{Ceq} = S_C \times K_{v-sm} = 192,00 \times 0,60 \approx 115,00 mq_{eq}$

9.1. STIMA DEI BENI LOTTO UNICO

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 Padova: €/mq (1.450,00 ÷ 1.950,00).

Lo scrivente, alla luce di quanto relazionato, valuta a corpo l'intera proprietà degli immobili, liberi da persone e cose e come di seguito identificati

Catasto Fabbricati Comune PADOVA (PD)

Unità immobiliari al Foglio 25

- **part.lla 49 sub 1** Cat. A/4 - Cl. 2 - vani 2 - S_C 37mq (37mq) - R. 103,29 - piano I;
- **part.lla 49 sub 2** Cat. A/4 - Cl. 2 - vani 2 - S_C 31mq (31mq) - R. 103,29 - piano I;
- **part.lla 49 sub 3** Cat. A/4 - Cl. 2 - vani 5 - S_C 90mq (81mq) - R. 258,23 - piano T;

Il fabbricato, di cui le unità sopra descritte sono porzione, insiste su area al C.T. stesso



comune Foglio 25 part.IIIa 49 e.u. di are 02.00;

Si precisa nuovamente che attualmente le unità sono una sola abitazione.

Valore stimato arrotondato: € 178.500,00 (eurocentosettantaottomilacinquecento/00)

nel valore esposto sono comprese l'area coperta e scoperta.

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

Valore ridotto: € [(178.500,00) x (1,00 - 0,15)] = € 151.725,00.= arr.to € 151.700,00.=

A dedurre le spese di regolarizzazione edilizia e catasto di € 7.500,00 (cfr. Cap.5.2 pg. 7):

V_{finale} = € (151.700,00 – 7.500,00) = € 144.200,00.=.

NOTA: da dedurre spesa per voltura non eseguita (cfr. Nota 1 pg 2):

si preventiva in € 400,00 compresi diritti.

10.0. CONFINI (rif estratto mappa)

Nord patr.IIIe 333 e 45, **Est** part.IIIa 50, **Sud** Via Carlo Dolci, **Ovest** part.IIIa 48,.

11.0. OCCUPAZIONE

Gli immobili in narrativa risultano a disposizione dell'esecutata.

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 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 ai limiti inferiori della classe energetica G.

Tanto ad espletamento dell'incarico conferitomi.

PADOVA 23 novembre 2023.

Il tecnico incaricato

ing. Luciano Bentivegna



ALLEGATI

- 1 - 1a Visura Catasto fabbricati part.lla 49 sub 1
- 2 - 2a Visura Catasto fabbricati part.lla 49 sub 2
- 3 - 3a Visura Catasto fabbricati part.lla 49 sub 3
- 4 visura Catasto Terreni part.lla 49
- 5 estratto di mappa
- 6 planimetrie con difformità
- 7 atti provenienza e formalità
- 8 stralcio Piano Interventi
- 9 doc fotografica

