

ing. LUCIANO BENTIVEGNA

luciano.bentivegna@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. 109/2024 R.G.E.

G.E. dr. G.G. Amenduni

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., con sede in Napoli (NA), Via Santa Brigida n. 39 e per essa **Cribis Credit Management S.r.l.** [società unipersonale con sede in Bologna, Via della Beverara 19, rappresentata e difesa dall'avv. Gianluca Moriani
contro



TRASCRIZIONE VICENZA S.P.I. Bassano d. Grappa del 10.04.2024 ai nn. 3199/2503

Verbale di Pignoramento Immobili dell'11.03.2024 rep. 896 U.G. Tribunale di Padova

a favore AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.,

sede Napoli Via Santa Brigida n. 39, C.F. 05828330638,

contro

entrambi residenti in Galliera Veneta (PD) Via Verona n. 9 int. 10 per pr.tà di 1/2cadauno
colpendo pertanto **l'intera proprietà** dei seguenti beni:

Catasto Fabbricati Comune Galliera Veneta (PD) – Via Vicenza nc 1 - Foglio 9

- **particella 918 sub 23** – p.1 – Cat. A/2 abitazione civile, vani 3;
- **particella 918 sub 53** – p.S1 – Cat. C/6 autorimesse – consistenza 9mq.

Si precisa: il pignoramento deve intendersi esteso a tutti i diritti, servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti come per legge. Trascritto per € 93.567,64 oltre interessi e spese fino al soddisfacimento.

INDICE:

1. 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	6
7.0. PROVENIENZA	6
7.1. SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI	7
8.0. CRITERIO DI STIMA	8
8.1. STIMA DEI BENI LOTTO UNICO	9
9.0. CONFINI	9
10.0. OCCUPAZIONE:	10
11.0. SPESE CONDOMINIALI:	10
12.0. SULLA QUALITÀ ENERGETICA	10

1. PREMESSA

Trattasi di unità civile abitazione al piano primo ed autorimessa al piano sottostrada, porzioni di fabbricato denominato “**Condominio Giorgione**”, comprensivo di corte comune con accesso pedonale e carraio (rampa), in Galliera Veneta Via Vicenza nc 1 sc. B

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

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

2.0. ATTIVITA PERITALI

Con il Custode lo scrivente procedeva all'ispezione degli immobili, alla presenza continua del sig. [REDACTED] il 25.10.2024 ad ore 17.45, e nel contempo eseguiva servizio fotografico di cui si allegano alcune stampe (All. 11 foto 1/12).

2.1. DITTA INTESTATA Catasto Fabbricati per proprietà di 1/2 cadauno

2.2 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:

Catasto Fabbricati: Comune Galliera Veneta (Codice D879) – **Foglio 9**:

- **part.Illa 918 sub 23** Cat. A/2 - Cl. 2 - 3 vani - $S_C = 57mq$ ($S_{ceas} = 55mq$) - R. Euro 278,89;
- **part.Illa 918 sub 53** Cat. C/6 - Classe U – 9mq - p.S1 - Rendita € 16,73;

tutte le particelle in Via Vicenza nc 1.

Le descritte particelle sono porzioni del fabbricato condominiale eretto sull'area distinta al

Catasto Terreni Comune Galliera Veneta (PD) **Fg. 9 part.Illa 918** e.u. di are 16.00.

A migliore e più precisa identificazione di quanto descritto sono visure C.F (All.1), planimetrie (All.2), elenco immobili (All.3), visura C.T. (All. 4), estratto di mappa (All. 5).

Nota 1: le particelle part.Illa 918 sub 23 e part.Illa 918 sub 53 derivano da:

- Variazione identificativi per allineamento mappe del 18/06/2009 Pratica n. PD0201027 in atti dal 18/06/2009 (n. 39639.1/2009 e 39669.1/2009);

- la part.lla 918 ente urbano di are 16.00 da Tipo Mappale del 05/09/1980 Pratica n. 74882
in atti dal 05/03/2003 TM 1870.80 (n. 1870.1/1980),

Variazione del 23/03/1985 in atti dal 06/05/1989 (n. 230385),

FRAZIONAMENTO del 15/05/1975 in atti dal 31/10/1978 (n. 49),

FRAZIONAMENTO del 12/09/1973 in atti dal 23/09/1974 (n. 599),

FRAZIONAMENTO del 28/06/1972 in atti dal 23/09/1974 (n. 440),

Impianto meccanografico del 29/03/1972.

3.0. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Zona di gravitazione semicentrale.

Il fabbricato, Condominio Giorgione, in Galliera Veneta Via Vicenza nc 1, si sviluppa in quattro piani fuori terra a destinazione abitativa, e piano sottostrada destinato area manovra comune a servizio delle autorimesse.

L'edificazione, (1974/1980), si è sviluppata con utilizzo di materiali e metodologie tipiche dell'epoca; è evidente che non sono stati eseguiti interventi manutentivi; struttura portante in elevazione pilastri in conglomerato cementizio armato, primo solaio lastre piane in calcestruzzo tralicciate prefabbricate (predalles), altri solai in laterocemento, copertura a falde inclinate con manto tegole cemento, lattoneria e pluviali metallici a vista, graffiato esterno poggioli con notevoli muffe ed efflorescenze.

L'area scoperta condominiale, delimitata da recinzione, dotata di passo pedonale e carraio (rampa), sistemata in parte a verde con plantumazioni varie.

Nota: il piano sottostrada destinato ad autorimessa (posti auto), a cui si accede a mezzo rampa: stato manutentivo insufficiente, tra altri in particolare si rileva la **totale inefficienza** dell'impianto volto alla prevenzione incendi. (cfr foto n. 11).

L'unità ad uso civile abitazione (part.lla 918 sub 23) al p. 1°, a cui si accede dal vano scale comune, è come di seguito distribuita:

- p.1° (h = 2,70m): ingresso-soggiorno con zona cottura e poggiolo, disobbligio per bagno finestrato e ripostiglio ove è posizionata caldaia gas (inattiva), camera doppia;

esposizioni ovest e sud, dotazione impianto idrico, riscaldamento autonomo con caldaia gas non operativa, radiatori acciaio, pavimenti ceramica, parquet laminato, porte tamburate impiallacciate, tapparelle plastica; buoni gli infissi.

Tutti gli impianti, gas, elettrico, idro/termosanitario, necessitano di verifiche e di idonei interventi manutentivi ed adeguamenti alle norme vigenti.

L'esecutato riferisce che è l'impianto termosanitario presenta una perdita, la ricerca non ha portato alla risoluzione della problematica.

L'unità ad uso autorimessa (part.lla 918 sub 53) al p.S1., altezza h = 2,25m;

- è posto auto identificato n. 8, con superficie di circa 9,00mq.

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

Giudizio: unità civile abitazione al piano 1° con posto auto al p.S1 - porzioni di fabbricato condominiale denominato "Condominio Giorgione" in Galliera Veneta con accesso pedonale da via Vicenza nc 1, abitabile dal 1980, dotato di ascensore, con accesso carraio da rampa - nell'attuale stato di conservazione e di manutenzione: **mediocre, precisando, alla luce della sicurezza, la precarietà di utilizzo del posto auto del piano sottostrada.**

4.0. ESAME SITUAZIONE EDILIZIA

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

- Concessione Edilizia n. 1164 del 19.02.1974 nuova costruzione di fabbricato e successiva Variante in corso d'opera n. 1772 del 20.04.1979;
- Autorizzazione Abitabilità del 25.06.1980 (All. 6).

Lo stato dei luoghi corrisponde alle tavole di progetto depositate all'U.T. del Comune.

POSIZIONE EDILIZIA: REGOLARE

5.0. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato in narrativa, ai sensi delle Norme Tecniche del vigente Piano degli Interventi

del Comune di Galliera Veneta, ricade in Aree urbanizzazione consolidata afferente a P.U.A. convenzionati o collaudati (Art. 4.2.2 NTA), presenza vincolo sismico.

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 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 nell'ottobre del 1980 trovano corrispondenza con lo stato attuale e con quanto autorizzato dall'U.T. Galliera V.ta.

7.0. PROVENIENZA

Al ventennio i beni in procedura proprietà [REDACTED]

[REDACTED] 1/6 in piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] in piena proprietà 1/6, [REDACTED]

[REDACTED] in piena proprietà di 2/3.

- Con atto di COMPRAVENDITA del 07.01.2002 rep. 145827 Notaio Lafasciano Luigi di Bassano del Grappa trascritto il 15.01.2002 ai nn 392/287 i sigg [REDACTED] suddetti vendevano le rispettive quote di proprietà, quindi l'intero (1/1) dei beni a [REDACTED].

ULTIMO atto provenienza (All. 7):

atto compravendita del 09.03.2006 Rep. 175417/9084 Notaio Lafasciano Luigi sede Bassano del Grappa (VI) TRASCRITTO UPI Bassano del Grappa del 22.03.2006 ai nn. 3652/2316 immobili in procedura Galliera Veneta (PD)

a carico di [REDACTED] per la

quota di 1/1, coniugato in regime di separazione legale dei beni
a favore, per diritti pari a ½ della piena proprietà cadauno, degli esecutati

all'epoca rispettivamente celibe e nubile.

7.1. SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI

Verificata la documentazione in atti e da visure di aggiornamento del 25.09.2024 (All. 8)
presso l'Agenzia Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Bassano del Grappa, oltre
alle trascrizioni di cui al Cap. precedente relativa alla provenienza, **risultano gravanti sui
beni immobili in narrativa** le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 22/03/2006 - Registro Particolare 839 Registro Generale 3653

Pubblico ufficiale LAFASCIANO LUIGI Repertorio 175418/9085 del 09/03/2006

Ipoteca Volontaria da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

a favore Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. sede PD domicilio ipotecario eletto

Galliera Veneta Via Roma nc 55/a,

capitale € 130.000,00 oltre interessi e spese, complessivi € 260.000,00, durata anni 25;

a carico di entrambi gli esecutati per diritti pari a ½ piena proprietà cadauno;

2. ISCRIZIONE del 31/05/2016 - Registro Particolare 725 Registro Generale 4391

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo atto Equitalia Nord S.p.a.

Milano Repertorio 1182/7716 del 30/05/2016

a favore Equitalia Nord S.p.a. Milano (c.f. 07244730961) dom.lio Via Longhin 115 PD

capitale € 30.431,00 oltre interessi e spese per complessivi € 60.862,00;

a carico di [REDACTED] per diritti pari a 1/2 piena proprietà;

3. ISCRIZIONE del 09/11/2023 - Registro Particolare 1501 Registro Generale 10731

atto Agenzia delle Entrate-Riscossione del 07/11/2023 Rep. 5027/7723

Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione da RUOLO, Avviso Accertamento Esecutivo

e Avviso di Addebito Esecutivo

a favore Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma dom.lio Via Longhin 115 PD

capitale € 257.395,16 oltre interessi e spese € 514.790,32, colpisce 1/2 p.p. dei beni

contro [REDACTED] **per diritti pari ad 1/2 p.p.**

4. TRASCRIZIONE del 10/04/2024 - Registro Particolare 2503 Registro Generale 3199

UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PADOVA Rep. 896 del 11/03/2024

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

a favore AMCO Asset Management Company S.pa. sede Napoli (c.f. 05828330638)

colpisce l'intera 1/1 proprietà dei beni in procedura

a carico di entrambi gli esecutati per diritti pari a ½ piena proprietà cadauno.

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 p.1: abitazione 55,50 + terrazzo 3,40;

Superficie lorda posto auto coperto: circa 9,00mq;

Coefficienti di omogeneizzazione:

- unità abitazione residenziale p.1° (con ascensore): $K_{p1} = 1,00$ $K_{p1t} = 0,25$
- posto auto p.S1: $K_{pS1} = 0,20$ * **totale inefficienza** impianto prevenzione incendi;

- Vetustà (dal 1980 oltre 40 anni), tipologia media, stato mediocre, tenendo conto degli infissi in ottimo stato: $K_{v-sm} = 0,75$;

Superficie Commerciale (S_C) = $55,50 \times 1,00 + 3,40 \times 0,25 + 9,00 \times 0,20 = \text{arr.ti } 58,15\text{mq}$

Superficie commerciale equivalente: $S_{Ceq} = S_C \times K_{v-sm} = 58,15 \times 0,75 = 43,60 \text{mq}_{eq}$
arrotondabili a **44,00mq_{eq}**.

8.1. 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 residenziali, analoga tipologia e zona in Galliera Veneta in ottime condizioni €/mq 1.600,00.=

LOTTO UNICO: le unità in come di seguito identificate

Catasto Fabbricati Comune PADOVA (Codice: G224) – Foglio 15:

- part.lla 918 sub 23 - Cat. A/2 - Classe 3 - 3 vani - S_C 57mq (55mq) - p.1 - R.. € 278,89;
- part.lla 918 sub 53 - Cat. C/6 - Classe U – 22 mq - S_C 9mq - p.T - Rendita € 16,73;

Le descritte particelle sono porzioni del fabbricato condominiale "**Condominio Giorgione**", eretto sull'area distinta al Catasto Terreni Padova (PD) Fg. 15 part.lla 918 di are 16.00 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 € 70.400,00.=(eurosettantamilaquattrocento/00).

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

Valore ridotto: € [(70.400,00) x (0,85)] = € 59.840,00.=

Arrotondabile ad € 60.000,00.=(eurosessantamila/00).

9.0. CONFINI

Il lotto nel suo complesso (C.T. Fg. 9 part.lla 918) confina:

via Vicenza, via Verona, part.lle 929 e 800.

- L'unità appartamento part.lla 918 sub 23: sud ed ovest scoperto condominiale, est vano

scala ed altra ditta;

- L'unità autorimessa part.lla 918 sub 53: dalla rampa di via Vicenza al pS1 il quarto posto auto sulla sinistra identificato da n 8 (cfr. Foto n.12)

10.0. OCCUPAZIONE: gli immobili risultano liberi da persone, presenza alcuni mobili.

11.0. SPESE CONDOMINIALI

Riparto consuntivo gestione 2022: a debito € 1.599,04 (All. 9);

Riparto preventivo gestione 2023: a debito € 449,41 (All. 10);

Saldo al 18.11.2024: € 2.048,45.

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’unità in procedura, quando sarà ripristinata la caldaia (oggi inattiva), si possa attestare nei limiti della classe energetica E.

Tanto ad espletamento dell’incarico conferitomi.

PADOVA 26 novembre 2024

il tecnico incaricato ing. Luciano Bentivegna

ALLEGATI

- 1/5 Documentazione catasto
- 6 Abitabilità
- 7 Atto provenienza
- 8 Visure Ag.E. aggiornamento
- 9/10 Spese condominiali
- 11 Documentazione fotografica 1/12