

ing. LUCIANO BENTIVEGNA

luciano.bentivegna@ingpec.eu

Via F. Vanzo 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. 188/2025 R.G.E.

G.E. dr.ssa Paola Rossi

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., sede Milano, Via San Giovanni sul Muro 9 e per essa **Ifis NPL Servicing S.p.A.**, sede Venezia-Mestre, via Terraglio n. 63, rappresentata e difesa da avv. Marco Speciale, , del Foro di Vicenza presso il cui studio -in Vicenza, Strada Ponte del Marchese n. 24 pec: marco.speciale@ordineavvocativicenza.it

contro

n.o

n.o

INTERVIENE

Agenzia delle entrate-Riscossione Agente della Riscossione per la Provincia di Rovigo sede in Via G. Grezar, 14 - 00142 Roma codice fiscale 13756881002, rappresentata dal sig. Maschera Simone, codice fiscale MSCSMN70H08D325M, giusta procura dr. Andrea De Nicola, Notaio in Roma, Rep.n. 177614 Raccolta n. 11734 del 24 Marzo 2022, domiciliato per la carica presso gli Uffici di Agenzia delle entrate Riscossione - Agente della Riscossione della Provincia di PADOVA in Via Longhin 115 - 35129 PD **nella suindicata procedura esecutiva** per l'importo di **Euro 7.641,97** relativo a tributi iscritti a ruolo a nome di -

TRASCRIZIONE UPI Padova 30 luglio 2025 nn 30535/21252

Verbale Pignoramento atto Uff. Giud. Tribunale PD del 26.06.2025 rep. n. 4024

a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. sede Milano C.F. 05828330638,

contro per i diritti di ciascuno pari a 1/2 di piena proprietà

n.o

n.o

colpendo pertanto **l'intera proprietà** dei seguenti beni:

Catasto Fabbricati Comune Padova (PD) – Via del Giglio nc 69 - **Foglio 22**

- **particella 28 sub 12** abitazione civile;
- **particella 28 sub 11** – p.S1 autorimessa.

Nella nota si precisa quanto segue:

- *gli immobili, meglio descritti nella sezione b ... vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitu', pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge.*
- *il pignoramento viene trascritto per euro 114.398,78 oltre interessi e spese fino al soddisfo.*

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	3
4.0. ESAME SITUAZIONE EDILIZIA	5
5.0. DESTINAZIONE URBANISTICA	5
6.0. CORRISPONDENZE LOTTO UNICO	5
7.0. PROVENIENZA	5
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:	9
11.0. SPESE CONDOMINIALI:	9
12.0. SULLA QUALITÀ ENERGETICA	9

1. PREMESSA

Trattasi di unità civile abitazione ed autorimessa isolata al piano terra, porzioni di fabbricato con corte comune in Padova Via del Giglio nc 69 in angolo Via Della Quercia.

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

Padova, acquisita presso l'Agenzia 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

Con il custode lo scrivente il 26.09.2025 ad ore 16.30 si recava sui luoghi, non è stato possibile l'accesso.

Successivamente il 18.12.2025, ritirate le chiavi dal custode, lo scrivente procedeva all'ispezione e nel contempo eseguiva servizio fotografico di cui si allegano alcune stampe (All. 8 foto 1/13).

2.1. DITTA INTESTATA

n.o

n.o

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 Padova (Codice G224) – **Foglio 22:**

- **part.IIIa 28 sub 12** Cat. A/2 - Cl. 2 - vani 5,5 - $S_C = 100mq$ ($S_{ceas} = 100mq$) - R. € 738,53;

- **part.IIIa 28 sub 11** Cat. C/6 - Classe 3 - 11mq ($S_{ceas} = 11mq$) - Rendita € 26,70;

entrambe le particelle al p.T in Via del Giglio nc 69.

Le descritte particelle sono porzioni del fabbricato condominiale eretto sull'area comune distinta al **Catasto Terreni** Comune Padova (PD) **Fg. 22 part.IIIa 28** e.u. di are 06.20.

A migliore e più precisa identificazione di quanto descritto sono visure C.F. (All.1/a-b), planimetrie (All. 2/a -b), visura C.T. (All. 3), estratto di mappa (All. 4).

Nota 1: le particelle 28 sub 12 e 28 sub 11 entrambe Foglio 22 C. F. Padova, derivano rispettivamente dalle particelle 717 sub 12 (già sub 10) e 717 sub 11 entrambe del Foglio 12 Sez. A del Catasto Fabbricati di Padova, recepita dall'Agenzia del Territorio in data 20 novembre 2014 prot. n. PD0297063 bonifica identificativo catastale (n.227252.1/2014); **la part.IIIa 28** e.u. di are 06.20 deriva da Tipo Mappale del 13/05/1998 (n. 6014.535/1987).

3.0. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Zona di gravitazione: Padova Nord 2 - San Bellino

Il fabbricato, in Padova Via del Giglio nc 69, si sviluppa in tre piani fuori terra a destinazione abitativa, con area cortilizia comune a servizio delle autorimesse (di terzi non in procedura) e al corpo isolato part.IIa 28 sub 11 che insiste sull'area cortilizia comune.

L'edificazione, (1960/1965), si è sviluppata con utilizzo di materiali e metodologie tipiche dell'epoca; è evidente che non siano stati eseguiti interventi manutentivi; struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a falde inclinate, lattoneria e pluviali metallici a vista, muffe ed efflorescenze allo zoccolo delle murature perimetrali.

Il fabbricato - dotato di area scoperta condominiale sistemata in parte a verde con plantumazioni varie e delimitata da recinzione con passo pedonale e doppio carraio - alla data odierna appare **nello stato manutentivo insufficiente**.

L'unità ad uso civile abitazione al p. T, a cui si accede dal vano scale comune, è come di seguito distribuita:

- part.IIa 28 sub 12 (h = 3,40m): ingresso, cucina, pranzo, bagno, disobblio per ripostiglio e due camere; esposizioni est-nord-ovest;

finiture epoca costruzione: pavimenti ceramica, porte tamburate impiallacciate, infissi legno/vetro, tapparelle plastica, riscaldamento autonomo caldaia gas, radiatori acciaio.

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

L'unità ad uso autorimessa (part.IIa 28 sub 11) **corpo isolato su area comune** al p.T, altezza h = 2,20m: baracca metallica, si accede dal carraio su Via J. Della Quercia.

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

Giudizio: al p.T. unità civile abitazione con rimessa isolata, scoperto comune - porzioni di fabbricato condominiale (**edificato 1965/1966**) in Padova con accessi da via Del Giglio nc 69 e da Via Guardi - nell'attuale stato di conservazione e di manutenzione: **mediocre**.

4.0. ESAME SITUAZIONE EDILIZIA (All.i n 5 a-b-c-d)

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:

- Permessi di Costruzione n. 1259/30224 e n. 1263/32530 rilasciati dal Comune di Padova rispettivamente il 30.08.1961 ed il 26.07.1965 (*anteriore al 1° settembre 1967*);
- Permesso di abitabilità n. 30315/576 rilasciato il 06.07.1966;
- CC. Edilizie in sanatoria n. 0008102/15269 e n. 0008105/15266 tutte del 28.08. 1992.

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

POSIZIONE EDILIZIA: REGOLARE

5.0. DESTINAZIONE URBANISTICA

ZTO B2 residenziale di completamento soggiace ai sensi delle Norme Tecniche del vigente Piano degli Interventi all'art.18: ZTO B2 residenziale di completamento a medio-bassa densità, comprendono le parti del territorio poste prevalentemente nella città consolidata di prima e seconda cintura, caratterizzate da isolati di medio-piccole dimensioni e a forma regolare, con medio-bassa densità fondiaria e tipologie edilizie mono o plurifamiliari di edifici isolati su lotto.

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 trovano corrispondenza con lo stato attuale e con quanto autorizzato dall'U.T. Comune Padova.

7.0. PROVENIENZA

Al ventennio i beni in procedura proprietà

[redacted] per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà,

[redacted] per i diritti pari a 1/1 di **usufrutto** con diritto di accrescimento in favore di [redacted]

l'immobile NCEU Sezione Urbana A Foglio 12 Particella 717 Subalterno 9, soppresso a generare gli immobili di cui alla procedura, per atto di compravendita del 01.07.1983 Rep. n. 24909 Notaio Heller Remo e **Trascritto** Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data **20 luglio 1983** al numero di registro generale **14103** e numero di registro particolare **11181**.

Successivamente i beni pervennero a

per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni,

per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni,

per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni,

per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile NCEU Sezione Urbana A Foglio 12 Particella 717 Subalterno 10, soppresso che genera l'immobile al **Subalterno 12** di cui alla procedura, per atto compravendita del 9 ottobre 2006 Notaio Sasso Del Verme Fabrizio n. 23761/3432 **trascritto presso UPPI Padova il 18 ottobre 2006 nn. 56535/30496**

d per i diritti pari a 1/1 nuda proprietà bene personale immobile sito comune di Padova;

per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni

per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni

per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni,

l'immobile NCEU Sezione Urbana A Foglio 12 Particella 717 Subalterno 11, soppresso che genera l'immobile al **Subalterno 11** di cui alla procedura

da per i diritti pari a 1/4 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita del Notaio Sasso Del Verme Fabrizio del 20 dicembre 2006 repertorio n. 24244/3812 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in data 30 dicembre 2006 ai nn 70102/38670

da per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà bene personale immobile in comune Padova.

Si rileva ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di avvenuto in data 04.03.1989 e di avvenuto in data 19/04/2012.

ULTIMO atto provenienza (All. 6):

Gli immobili in procedura al NCEU **Foglio 22 Particella 28 Sub 12 e Sub 11** sono pervenuti per atto compravendita 23.01.2018 Notaio Martucci Carlo Rep. n. 4387/4001

Trascritto UPPI di Padova il 30.01.2018 nn 4000/2747 per i diritti cadauno di 1/2 p.p.

ato a ed a

██████████ nato a ██████████

dai già sopra descritti proprietari ██████████

██████████ ognuno per diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

7.1. SCRITTURE PREGIUDIZIEVOLI

Verificata la documentazione in atti e da visure di aggiornamento del 30.12.2025 (All. 7)

presso l'**Agenzia Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Padova**, oltre alle

trascrizioni di cui al Cap. precedente relativa alla provenienza, risultano le seguenti

formalità pregiudizievoli **tutte gravanti sui beni immobili in narrativa:**

1. ISCRIZIONE 30.01.2018 nn 4008/643 Ipoteca Volontaria concessione garanzia di mutuo fondiario atto 23.01.2018 Notaio Martucci Carlo Rep n. 4388/4002

a favore Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. sede Siena C.F. 00884060526 domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 107.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di € 214.000,00, durata 30 anni;

a carico ██████████ n.o ██████████
e ██████████ n.o a ██████████ per ognuno i diritti pari a 1/2 di piena proprietà;

2 ISCRIZIONE 07.11.2022 nn 45582/9088 Ipoteca Della Riscossione ruolo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 04.11.2022 Rep. n. 3842/11922

a favore Agenzia Delle Entrate-riscossione sede in Roma C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Torino, 180 Venezia, per capitale di € 25.555,63 oltre ad interessi e spese per somma complessiva di € 51.111,26,

a carico ██████████ n.o ██████████
per diritti pari a **1/2 di piena proprietà;**

3. Trascrizione 30 luglio 2025 nn 30535/21252 Verbale Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Padova del 26 giugno 2025 repertorio n. 4024

a favore Amco-asset Management Company S.p.a. sede Milano c.f. 05828330638 domicilio ipotecario eletto in Sovime Srl Per Amco Spa P.za G. Bovio, 22 80133 Napoli,

a carico ██████████ n.o ██████████
per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà,**

e ██████████ n.o ██████████ per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà.**

8.0. CRITERIO DI STIMA

Nella determinazione del valore di mercato lo scrivente si attiene alle norme UNI di riferimento nonché ai migliori standard estimativi nazionali e procede al calcolo della

superficie dell'immobile, 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, dati superficie commerciale e sulla base delle caratteristiche di cui sopra della superficie equivalente.

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

Superficie lorda p.T: abitazione 97,50;

Superficie lorda garage (baracca): circa 11,00mq;

Coefficienti di omogeneizzazione:

- unità abitazione residenziale p.T. : $K_{pT} = 0,97$
- posto auto p.S1: $K_{pS1} = 0,50$;
- Vetustà (dal 1966 oltre 50 anni), tipologia media, stato mediocre: $K_{v-sm} = 0,45$;

Superficie Commerciale (S_C) = $97,50 \times 0,97 + 11,00 \times 0,50 = \text{arr.ti } 100,00\text{mq}$

Superficie commerciale equivalente: $S_{Ceq} = S_C \times K_{v-sm} = 100,00 \times 0,45 = \mathbf{45,00 \text{ mq}_{eq}}$.

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 Padova in ottime condizioni €/mq ($1.400,00 \div 1.900,00$).

LOTTO UNICO: le unità di seguito identificate

Catasto Fabbricati: Comune Padova (Codice G224) – **Foglio 22:**

- **part.IIIa 28 sub 12** Cat. A/2 - Cl. 2 - vani 5,5 - $S_C = 100mq$ ($S_{ceas} = 100mq$) - R. € 738,53;

- **part.IIIa 28 sub 11** Cat. C/6 - Classe 3 - $11mq$ ($S_{ceas} = 11mq$) - Rendita € 26,70;

porzioni del fabbricato eretto sull'area comune distinta al **Catasto Terreni** Comune Padova (PD) **Fg. 22 part.IIIa 28** e.u. di are 06.20, particelle al p.T in Via del Giglio nc 69; alla luce di quanto relazionato, si valuta a corpo l'intera proprietà degli immobili sopra descritta, libera da persone e cose

Totale a corpo € 85.500,00.=(euroottantacinquemilacinquecento/00).

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

Valore ridotto: € $[(85.500,00) \times (0,85)] = € 72.675,00.$ =

Arrotondabile ad € 73.000,00.=(eurosettantatremila/00).

9.0. CONFINI

Il lotto nel suo complesso (C.T. Fg. 22 part.IIIa 28) confina:

via J. Della Quercia, via del Giglio, part.IIIe 32 e 27;

- L'unità part.IIIa 28 sub 12: ovest nord ed est scoperto comune, sud vano scala, altra ditta;

- L'unità autorimessa part.IIIa 28 sub 11: nord, est e sud scoperto comune, ad ovest part.IIIe

32 e 27 del Foglio 22 del Catasto Terreni di Padova.

10.0. OCCUPAZIONE: gli immobili risultano liberi da persone e cose.

11.0. SPESE CONDOMINIALI

Non risulta costituito condominio.

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, si possa attestare nei limiti inferiori della classe energetica G.

Tanto ad espletamento dell’incarico conferitomi.

PADOVA 31.12.2025

il tecnico incaricato ing. Luciano Bentivegna

ALLEGATI

- 1/4 Documentazione catasto
- 5 Documentazione edilizia
- 6 Atto provenienza
- 7/7.1 Visure Ag.E. aggiornamento
- 8 Documentazione fotografica 1/12