



TRIBUNALE di PADOVA

Sezione Civile e Fallimentare



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 194/2024 R.G. ES.

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI



promossa da:



Contro



1

Con l'intervento di



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO





INDICE

1. Incarico - giuramento	3
2. Indagini svolte	3
3. Elementi identificativi dei beni immobili compresi nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita	4
4. Elementi identificativi come risultano all'Agenzia delle Entrate di Padova	5
5. Corrispondenza o meno degli elementi identificativi del bene come risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali	6
6. Stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio e regolarità dei passaggi in tale periodo	6
7. Individuazione Z.T.O. secondo il p.i. adottato/vigente - pratiche edilizie rilasciate	6
8. Abusi edilizi, loro sanabilità	8
9. Certificazione energetica ed impiantistica	9
10. Confini di proprietà	10
11. Stato dei luoghi, descrizione degli immobili - consistenza degli stessi	10
12. Dimensioni lorde e superfici commerciali	14
13. Corrispondenza o meno dello stato di fatto con le risultanze catastali	15
14. Rapporti di locazione o di altro tipo, incidenti sul godimento dell'immobile	15
15. Oneri di natura condominiale	15
16. Esistenza o meno di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva	15
17. Formazione del lotto	16
18. Stima del valore del lotto	16
19. Conclusioni	18
.Elenco allegati	18



1. Incarico - giuramento

Il sottoscritto Architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in Rubano (PD), via Enrico Bernardi 1 – palazzo A, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in oggetto in data 20.09.2024 dall'ill.mo G.E. Dott. Giovanni Giuseppe AMENDUNI, dopo avere prestato giuramento con modalità telematica in data 26.04.2025 secondo la formula di rito, dovrà depositare la propria relazione di stima entro il **05.05.2025** (30 giorni prima dell'udienza del 04.06.2025) ex art. 569 c.p.c. ed inviarne copia a tutti i creditori (procedente ed intervenuti), al custode ed al debitore, anche se non costituito, così come meglio specificato nel quesito, dovrà predisporre il prospetto riepilogativo secondo i dettami indicati nel quesito depositato agli atti.

2. Indagini svolte

Al fine di riferire sulla corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni, quali risultano dall'atto pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali e lo stato di fatto, lo scrivente ha provveduto ad effettuare delle visure presso **l'Agenzia del Territorio di Padova**, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo i documenti mancanti e più precisamente:

- estratto di mappa Catasto Terreni (allegato 2a);
- visura catastale per soggetto (allegato 2b);
- visura catastale storica per immobile (allegato 2c);
- copia planimetrie Catasto Fabbricati (allegato 2d);
- visura ai terreni (allegato 2e).

Ha provveduto in data 27.04.2025 ad effettuare l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli presso la conservatoria RR.II. (allegato 4) per la verifica della presenza di eventuali ulteriori note successive a quelle indicate nella relazione notarile (allegato 3).

Sono state effettuate due richieste accesso atti presso **l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro in Gu (PD)** per il reperimento della copia dell'ultimo progetto

3





autorizzato al fine di verificarne la conformità urbanistica e l'accertamento della regolarità edilizio amministrativa, allo scrivente sono stati inviati via e-mail i seguenti documenti (allegato 7):

- concessione edilizia in sanatoria – costruzione di un garage;
- elaborato grafico – pianta garage;
- elaborato catastale – inserimento in mappa;
- documentazione fotografica;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

Alla richiesta di accesso atti ha fatto seguito solo la documentazione sopra indicata; a una successiva richiesta di verifica il comune ha dichiarato allo scrivente di non essere in possesso di ulteriore documentazione agli atti relativi all'abitazione di cui alla presente procedura.

Sono stati scaricati dal sito del comune di San Pietro in Gu i riferimenti urbanistici relativi alla zonizzazione del complesso immobiliare:

- estratti dello strumento urbanistico vigente e delle norme tecniche di riferimento (allegato 6);

In data 06/03/2025 è stata effettuata l'ispezione dei luoghi oggetto di indagine, con relativo rilievo fotografico (allegato 1). Dalle immagini allegare si evince che non è stato possibile procedere a misurazioni a campione della sagoma d'ingombro dell'edificio, in quanto il bene oggetto di valutazione risulta essere un edificio abbandonato da molti anni, in stato di grave degrado, staticamente non sicuro e avvolto da una fitta vegetazione che ha impedito l'avvicinamento necessario per l'esecuzione di rilievi dimensionali a campione.

3. Elementi identificativi dei beni immobili compresi nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita

Gli immobili e gli intestatari individuati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita sono di seguito identificati.





Immobili in proprietà esclusiva del Sig.

ed ivi residente in

così catastalmente censiti:

N.C.E.U. del Comune di San Pietro in Gu, **Foglio 11, Mapp.169:**

- **sub 3**, Via F. Tasca, Cat. A/4, cl. 1, vani 6,5, piano T-1, R.C. € 265,20;

- **sub 4**, Via F. Tasca, Cat. C/6, cl. 1, mq.12, piano T, R.C. € 21,07;

Con ogni accessione e pertinenza.



4. Elementi identificativi come risultano all'Agenzia delle Entrate di Padova

Dalla visura per soggetto del 26/04/2025 (allegato 2b)

Fabbricati siti nel Comune di San Pietro in Gu provincia PADOVA

Soggetto individuato:

Immobile di catasto fabbricati – n. 1

Foglio 11 Particella 169 **Subalterno 3**

Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq

133, Rendita 265,20, indirizzo via Francesco Tasca, piano T-1

Immobile di catasto fabbricati – n. 2

Foglio 11 Particella 169 **Subalterno 4**

Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, superficie catastale totale mq 15, Rendita

21,07, indirizzo via Francesco Tasca, piano T.

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Comune di SAN PIETRO IN GU (PD)

Foglio 11 Particella 169

Classamento: Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 618 mq

Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2





diritti e oneri reali Proprieta' 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: Atto del 02/02/2006 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE
Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 163819 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 2728.1/2006 Reparto PI di VICENZA in atti dal 20/02/2006 (allegato 5).



5. Corrispondenza o meno degli elementi identificativi del bene come risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita con le risultanze catastali

Rispetto a quanto indicato nella visura catastale, gli elementi identificativi dei beni descritti nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita **corrispondono**.

Nota: nell'individuazione dei beni da sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione non sono stati riportati il comune, il foglio e la particella che però risultano precedentemente indicati e quindi regolarmente identificati all'interno dell'atto di pignoramento.

6



6. Stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio e regolarità dei passaggi in tale periodo

Si rimanda alla relazione notarile depositata agli atti prodotta dal notaio Dott. Vincenzo Calderini, iscritto al distretto notarile di santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (allegato 3).

Il sottoscritto CTU ha provveduto con ispezione ipotecaria in data 27.04.2025 ad effettuare l'aggiornamento delle risultanze pregiudizievoli in capo all'esecutato rilevando che **non sono presenti nuove formalità** (allegato 4) oltre a quelle già richiamate all'interno della relazione notarile.



7. Individuazione Z.T.O. secondo il p.i. adottato/vigente - pratiche edilizie rilasciate

A) Riferimenti Urbanistici



Secondo quanto riportato nell'elaborato 13.3.1b-D.02 – scala 1:2000 – PRG del Comune di San Pietro in Gu – “Ricognizione delle previsioni di P.R.G. – P.I. soggette a decadenza”, variante ai sensi dell'art. 18, commi 7 e 8 della L.R. 11/2004, l'edificio oggetto di valutazione ricade in:

- Zona A/6c (zona omogenea A n. 6): zona storica e complessi o edifici di interesse storico-ambientale;
- Interno al perimetro del centro storico;
- Interno all'area sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;
- Interno al perimetro di strumenti urbanistici attuativi vigenti.

Si estrapolano di seguito alcune disposizioni ritenute rilevanti dalle Norme Tecniche di Attuazione, rimandando per completezza alla lettura integrale del documento disponibile sul sito istituzionale del Comune di San Pietro in Gu.

6.1.2 Modi d'intervento

Premesso che per i fabbricati vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti restano valide le norme del D.Lgs. n. 42/04 sono ammessi per gli edifici, e con i gradi di protezione previsti dall'art. 22, i seguenti interventi:

- *Tipo a) su tutto il patrimonio edilizio esistente, con destinazione compatibile con la zona, nel rispetto di eventuali gradi di protezione, sono ammissibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 (ad esclusione di demolizione e ricostruzione).*
- *Tipo b) con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G. In scala 1:2000 e secondo le prescrizioni conseguenti agli eventuali relativi gradi di protezione;*
- *Tipo c) con intervento urbanistico preventivo (P.P., P. di R., P.E.E.P.) per gli interventi diversi dai "tipi a), b)"; è inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione consentita dal grado di protezione, secondo le quantità espresse dal repertorio normativo.*

6.1.3.1 Indice di edificabilità



- aree soggette a strumento urbanistico attuativo (P.P., P. di R., P.E.E.P.): secondo quanto indicato dal repertorio normativo;
- edilizia esistente: aumento volumetrico del 20% del volume dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del P.R.G. purché ultimati fino ad un massimo di mc. 150 per, gli edifici unifamiliari, privi di parti comuni intendendosi come tali anche quelli accostati o sovrapposti, applicabile una sola volta, limitatamente agli edifici con grado d'intervento 6, 7, 8 ed a quelli non numerati. previa costituzione di apposito vincolo registrato e trascritto.



B) Pratiche Edilizie

A seguito della richiesta di accesso agli atti trasmessa via PEC al Comune di San Pietro in Gu (PD), è stata ricevuta documentazione riferita esclusivamente al garage incluso nel compendio immobiliare. In particolare:

- Pratica di accatastamento del 28/01/1987;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 79 rilasciata in data 11/11/1989;
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (05/05/1987);
- Documentazione fotografica del garage;
- Rilievo per inserimento in mappa dell'edificio;
- Relazione tecnica;
- Elaborato grafico con pianta del garage abusivo;
- Modello 47R/85 – istanza di sanatoria.



L'ufficio tecnico comunale ha riferito che non risultano agli atti ulteriori pratiche edilizie riferite all'edificio principale.

Dall'atto di provenienza del 02/02/2006 risulta che: "... la costruzione del fabbricato al m. n. 196 sub 3 risulta iniziata in data anteriore al 1.9.1967 e che non sono state successivamente apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi."



8. Abusi edilizi, loro sanabilità



8



Alla luce delle informazioni ottenute dall'accesso agli atti e delle risultanze del sopralluogo, non è stato possibile accertare con certezza l'assenza o la presenza di abusi edilizi sul fabbricato principale, in quanto:

- non sono state rinvenute pratiche edilizie riferite alla costruzione originaria;
- l'edificio risulta fatiscente e inaccessibile per ragioni di sicurezza strutturale;
- la vegetazione e il degrado impediscono l'acquisizione di dati oggettivi sullo stato di fatto.

In assenza di riscontri documentali certi, non può essere esclusa la possibilità che l'immobile presenti difformità edilizie o ampliamenti non autorizzati, che tuttavia potranno essere valutati e regolarizzati — se tecnicamente compatibili — solo in sede di futura progettazione, previa verifica urbanistica dettagliata.

Eventuali interventi edilizi futuri, di recupero o sostituzione edilizia, dovranno tener conto delle disposizioni urbanistiche vigenti, della compatibilità con il vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, nonché di eventuali ulteriori autorizzazioni da parte degli enti preposti alla tutela (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio).

Si evidenzia infine che la presenza accertata in sede di sopralluogo di onduline presumibilmente in cemento-amianto comporta un obbligo normativo in capo al proprietario o al futuro acquirente, ai fini della rimozione e smaltimento a norma di legge, secondo le modalità previste dal D.M. 6/9/1994 e dalle normative ambientali regionali.

Da quanto indicato anche dall'ufficio tecnico, eventuali futuri interventi edilizi dovranno essere riferiti allo stato rilevabile dalle planimetrie catastali o da opportuna documentazione comprovante il più probabile stato originario autorizzato.

9. Certificazione energetica ed impiantistica

L'immobile oggetto di indagine si presenta in stato di abbandono, disabitato e in condizioni statiche gravemente compromesse, con evidente pericolo di crollo.

Alla data del sopralluogo non risultano presenti impianti funzionanti né sussistono le condizioni minime per una loro verifica.





Considerato lo stato di degrado, l'inagibilità e l'assenza di impianti, si ritiene che non sia necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), non trattandosi di un immobile idoneo all'uso o suscettibile di essere immediatamente utilizzato.

10. Confini di proprietà

La particella 169 secondo quanto risulta dalla mappa catastale del 16.04.2025 risulta confinare con le seguenti particelle:

- a nord, con particella 609;
- a est con le particelle 612, 615;
- a sud con la particella 618;
- ovest con le particelle 637 e 631.

11. Stato dei luoghi, descrizione degli immobili - consistenza degli stessi

Inquadramento territoriale

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel Comune di San Pietro in Gu, in provincia di Padova, situato nella pianura veneta. Si tratta di un piccolo centro abitato con una vocazione prevalentemente agricola e residenziale (popolazione abitanti 4.122), caratterizzato da un tessuto urbano compatto nella zona centrale e da aree verdi e rurali nei dintorni. L'edificio è ubicato in zona "A" (centro storico), a poche centinaia di metri dalla piazza principale del paese.

Descrizione dell'accesso al bene

L'edificio principale e il garage oggetto di stima insistono sulla particella catastale n. 169.

In base a quanto emerso durante il sopralluogo — al quale ha partecipato il proprietario del fondo — l'unico accesso attualmente esistente avviene tramite una capezzagna a fondo misto (ghiaia, terra ed erba) che si dirama verso est da via Francesco Tasca (SP16), in prossimità del civico 35, snodandosi in maniera tortuosa all'interno di fondi privati e lambendo edifici esistenti.

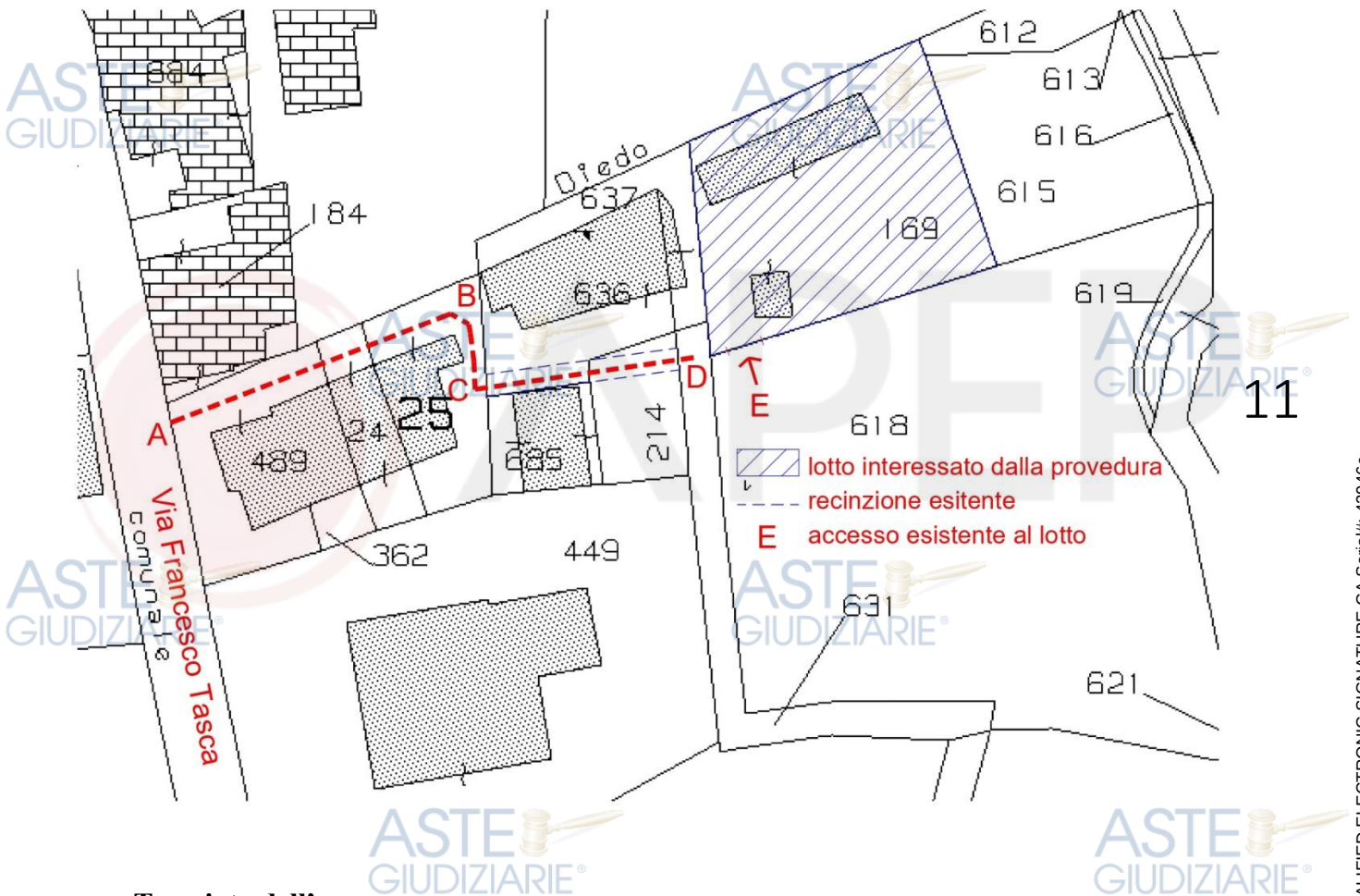
Dagli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non

10



risulta trascritta, successivamente al 1969, alcuna servitù di passaggio formalmente costituita a favore della particella 169.

Pertanto, l'accesso utilizzato e descritto nel presente elaborato, e documentato fotograficamente, risulta essere l'unico praticabile allo stato attuale, secondo quanto dichiarato dalla proprietà.



Tracciato dell'accesso

- Tratto A-B: decorre da ovest verso est, sul lato nord delle particelle 489, 24 e 25; fondo in ghiaia; larghezza media del passaggio: circa 4.00 ml.
- Tratto B-C: decorre da nord verso sud, all'interno delle particelle 25 e 636; fondo in ghiaia; larghezza media: circa 3.50 ml;
- Punto C dalla recinzione esistente al fabbricato particella 25 ml 2.50 circa:
- Punto C dalla recinzione esistente al fabbricato particella 685 ml 2.50 circa:



- Tratto C–D: decorre da ovest verso est, attraversando le particelle 636, 214 e 631; fondo prevalente in erba; larghezza media: circa 2.30 ml. Il tratto è delimitato a nord e sud da recinzioni esistenti.

Criticità dell'accesso

Il tratto C–D presenta una larghezza particolarmente ridotta, tale da non consentire il transito nemmeno a veicoli a motore di normali dimensioni (es. utilitarie).

Inoltre, l'imbocco della curva in corrispondenza del punto C risulta tecnicamente impercorribile da mezzi pesanti o da cantiere, a causa degli spazi estremamente limitati e della presenza di ostacoli fisici come recinzioni e l'edificio insistente sulla particella 685.

Il punto D, in corrispondenza della particella 631, è costituito da un tratto tombinato sovrastato da una pavimentazione in cemento.

Conclusioni

Alla luce delle rilevazioni effettuate, si evidenzia che:

- la conformazione fisica del tracciato di accesso;
- la ridotta sezione stradale;
- la tortuosità del percorso;
- gli angusti spazi di manovra;
- la presenza di ostacoli fissi (recinzioni, edifici, ecc.);

rendono di fatto impossibile l'accesso alla particella 169 a qualsiasi mezzo a motore di normali dimensioni e, ancor più, a veicoli da cantiere necessari per interventi edilizi di ristrutturazione o ricostruzione.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che il lotto in esame possa risultare commercialmente interessante prevalentemente per i proprietari dei fondi confinanti, che potrebbero accedervi direttamente dalle proprie proprietà con accessi carrabili già costituiti.

Per soggetti terzi non confinanti, l'accesso e l'utilizzo funzionale del fondo potrebbe comportare gravi difficoltà logistiche e giuridiche, potenzialmente oggetto di contenzioso con i confinanti e di importanti costi di gestione nel caso di ristrutturazione.





Nota

Il sottoscritto C.T.U., nell'espletamento dell'incarico conferito, ha effettuato le rilevazioni e le considerazioni sopra riportate sulla base:

- delle dichiarazioni rese dal proprietario durante il sopralluogo;
- delle verifiche documentali presso la Conservatoria e il Catasto;
- dell'osservazione diretta dello stato dei luoghi.

Si evidenzia che le limitazioni oggettive e strutturali all'accesso alla particella 169 sono state descritte con la massima accuratezza e documentate mediante rilievi fotografici allegati alla presente relazione.

Resta inteso che eventuali contenziosi futuri tra terzi, legati a rivendicazioni sull'accessibilità, servitù di passaggio, o sulla possibilità di utilizzo del fondo, non potranno essere ricondotti a omissioni o errori tecnici nella presente relazione, che ha carattere tecnico-estimativo e non giuridico, né può assumere valore dirimente in merito a diritti reali eventualmente vantati da terzi.

Dati identificativi e descrizione dell'immobile

- Indirizzo: Via Francesco Tasca, San Pietro in Gu (PD)
- Coordinate: 45°36'46.7"N 11°40'16.9"E
- Link Google Maps: <https://goo.gl/maps/K2byDyqeq6PpjgKx9>

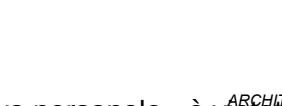
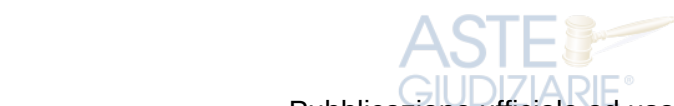
L'edificio, identificato al mappale 169 sub. 3, risulta costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, senza modifiche documentate che abbiano richiesto provvedimenti autorizzativi.

Il garage sub 4 è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria n. 79 del 11/11/1989.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e versa in stato di avanzato degrado. Le condizioni statiche e strutturali non permettono l'accesso in sicurezza ai locali interni.

L'intero edificio è fatiscente e la recinzione che delimita la proprietà del lotto sono avvolti da fitta vegetazione, che impedisce la visibilità degli accessi originari. Le finiture sono assenti o totalmente compromesse; la struttura principale è in muratura intonacata, con scuri in legno deteriorati e copertura in coppi.

13





Sono presenti onduline in lastre probabilmente contenenti amianto, la cui rimozione dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente.

Dimensioni e disposizione interna

Dimensioni in pianta (da planimetria catastale): circa 18,40 x 4,50 ml

- Piano terra: ingresso, scala, soggiorno, cucina, ripostiglio, servizio igienico, garage;
- Piano primo: una camera a ovest e due camere passanti a est, prive di disimpegno.



Finiture

Assenti. L'edificio si presenta in stato di completo abbandono e fatiscenza.

Impiantistica

Assente. Non risultano presenti impianti tecnologici o funzionali.

12. Dimensioni lorde e superfici commerciali

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dalle planimetrie catastali e dal rilievo catastale effettuato per l'inserimento in mappa dell'edificio, non disponendo di altra documentazione autorizzativa.

Le superfici indicate sono da considerarsi indicative e non definitive in quanto derivate da restituzioni grafiche su grafici catastali e non frutto di un rilievo dettagliato.

Il calcolo indicativo del volume urbanistico risulta indicativamente



14



volume urbanistico

riferimenti catastali	sup	altezza	volume
piano terra	70	3	210
legnaia	14,4	2,7	38,88
garage	15,5	2,5	38,75
piano primo	70	2,7	189
totale			476,63

Per le finalità estimative è stato assunto un valore prudenziale pari a 475 mc, tenuto conto della potenzialità urbanistica e della forma dell'edificio rilevata da mappa e planimetrie con relative approssimazioni e arrotondamenti.

Superficie catastale del lotto: circa 618 mq (inclusa area di sedime).

13. Corrispondenza o meno dello stato di fatto con le risultanze catastali

Considerate le precarie condizioni fisiche e in parte statiche dell'edificio, la presenza di una fitta vegetazione all'interno del lotto che non ha reso possibili indagini più approfondite e misurazioni, in fase di sopralluogo è stata effettuata solo una verifica a vista dall'esterno che ha permesso di constatare la presunta corrispondenza del bene con le risultanze catastali.

15

14. Rapporti di locazione o di altro tipo, incidenti sul godimento dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero (non locato – stato del bene fatiscente).

15. Oneri di natura condominiale

Considerate le caratteristiche del bene, esso non rientra nella gestione condominiale.

16. Esistenza o meno di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva

Non sono risultati vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili





alla procedura esecutiva.

17. Formazione del lotto

La consistenza del compendio immobiliare suggerisce la necessità di definire un unico lotto, di seguito valutato.

18. Stima del valore del lotto

Criteri di Stima:

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà, escludendo situazioni eccezionali o considerazioni soggettive, valutando il bene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Lo scrivente ha considerato:

- la consistenza e la conformazione del lotto;
- la sua ubicazione nel tessuto urbanistico;
- la zona di gravitazione e l'accessibilità possibile solo a piedi e di fatto pressoché inesistente (vedi Capitolo 11);
- la destinazione urbanistica vigente;
- lo stato di conservazione e manutenzione;
- l'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

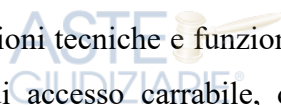
È stata svolta una verifica diretta presso operatori di zona al fine di determinare un valore di stima prudenziale, che tenesse conto della natura della procedura in atto e delle condizioni reali del bene.

La valutazione è stata effettuata a corpo e non a misura, sulla base delle condizioni effettive dell'immobile.

Il sottoscritto C.T.U., nell'espletamento dell'incarico ricevuto, ha effettuato la presente stima sulla base di dati oggettivi rilevati in loco, documentazione urbanistica vigente e andamento del mercato immobiliare locale.

La stima tiene conto esclusivamente delle condizioni tecniche e funzionali attuali del bene, fortemente penalizzate dalla mancanza di accesso carrabile, dallo stato di

16





degrado statico, dall'assenza di servitù attive formalmente trascritte ma presenti di fatto, nonché dall'interesse commerciale verosimilmente limitato ai soli confinanti.

Descrizione del bene oggetto di stima:

LOTTO UNICO

Diritto venduto: piena proprietà (1/1) con relative accessioni, pertinenze e servitù attive e passive di ogni specie.

Descrizione sintetica:

edificio residenziale con garage e lotto pertinenziale il tutto in stato di degrado e abbandono (edificio fatiscente) completamente da ristrutturare, non raggiungibile con mezzi a motore; accesso esclusivamente pedonale tramite capezzagna insistente su proprietà di terzi (**si veda Capitolo 11**).

Metodo di stima adottato: potenzialità edificatoria teorica.

L'edificio oggetto di stima sviluppa una volumetria esistente stimata in circa 475 mc.

In base alle N.T.A. del vigente P.R.G. (zona A/6c), è consentito un incremento volumetrico del 20%, per un volume massimo realizzabile pari a circa 570 mc.

Considerando un valore prudenziale di mercato locale pari a 90 €/mc, il valore lordo teorico di trasformazione è pari a:

- $570 \text{ mc} \times 90 \text{ €/mc} = 51.300 \text{ €}$

Dallo stesso viene detratto il costo di demolizione stimato in 30 €/mc, con aggravio dovuto a difficoltà logistiche:

- $475 \text{ mc} \times 30 \text{ €/mc} = 14.250 \text{ €}$

Valore netto dopo demolizione:

- $51.300 \text{ €} - 14.250 \text{ €} = 37.050 \text{ €}$

Al valore netto di € 37.050 è stato applicato un abbattimento tecnico-funzionale del 30%, in considerazione dell'inaccessibilità ai mezzi di cantiere, dell'impossibilità di un accesso carrabile anche a ristrutturazione completata, nonché della limitata appetibilità commerciale del bene, potenzialmente utile solo a proprietari confinanti, per un valore finale pari a $€ 37.050 \text{ €} \times 70\% = 25.935 \text{ €}$

Infine, come previsto dal tribunale di Padova per le vendite giudiziarie, viene applicata

17





la riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi e della tendenza al ribasso delle procedure competitive, portando il prezzo base d'asta stimato a:

$25.935 \text{ €} \times 0,85 = 22.044,75 \text{ €}$ (arrotondato a 22.000,00 €)

Valore di sintesi:

Prezzo base d'asta stimato arrotondato: **€ 22.000,00 (ventiduemila/00 euro).**

19. Conclusioni

Tutto ciò considerato, si ritiene che il più probabile valore di stima arrotondato della quota di 1/1 dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, possa essere posto a base d'asta all'importo di

Euro 22.000,00 arrotondati (ventiduemila/00).

La presente relazione è redatta esclusivamente per fini estimativi nell'ambito della procedura esecutiva, e non può in alcun modo costituire fondamento per la valutazione di diritti di servitù o garanzie legali sull'accesso al fondo.

Padova, 30.04.2025

Tanto per l'incarico ricevuto.

Mauro Bassini architetto

18

.Elenco allegati

Allegato 1	documentazione fotografica
Allegato 2	documentazione catastale
	- Estratto di mappa
	- Visura per soggetto
	- Visura sintetica per immobile
	- Planimetrie catastali
Allegato 3	relazione notarile storico ventennale
Allegato 4	aggiornamento ipotecario



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato 5
Allegato 6

- Elenco formalità
atto di provenienza
documentazione urbanistica

Allegato 7

- Estratto delle norme
- Estratto del P.I.
documentazione edilizia
- Concessione a sanatoria garage
- Progetto edilizio allegato alla sanatoria
- Relazione di sanatoria

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCHITETTO MAURO BASSINI

