

STUDIO TECNICO

www.fontolan.it

Dott. Geom. Sergio Fontolan

Via Luigi Pellizzo n. 14 - 35128 - PADOVA

tel. 049 8962605 e-mail studio@fontolan.it



**ASTE
GIUDIZIARIE®**

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI PADOVA



PROCEDURA : ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 28/2025

PROCEDENTE :



ESECUTATI:

GIUDICE dell'ESECUZIONE :

Dott.ssa Paola Rossi

CUSTODE:

Dott. Paolo Carreretto c/o A.P.E.P.

PROPRIETA'



IMMOBILI VALUTATI:

Lotto unico: Appartamento al secondo piano con garage al piano terra, in complesso condominiale ubicato in Comune di **Bagnoli di Sopra** (prov. di Padova) Via Giuseppe Mazzini n. 54.

Quota di proprietà sottoposta alla procedura : intera piena proprietà (1/1 p.p.)



relatore **Dott. Geom. Sergio Fontolan**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RELAZIONE DI STIMA

ASTE
TRIBUNALE DI PADOVA
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA : ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

n. 28/2025

PROCEDENTE :

ESECUTATI :

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE dell'ESECUZIONE : **Dott.ssa Paola Rossi**

CUSTODE: **Dott. Paolo Carreretto c/o A.P.E.P.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI VALUTATI: **Lotto unico:** Appartamento al secondo piano con garage al piano terra, in complesso condominiale ubicato in Comune di **Bagnoli di Sopra** (prov. di Padova) Via Giuseppe Mazzini n. 54.

PROPRIETA':

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota di proprietà sottoposta alla procedura : intera piena proprietà (1/1 p.p.)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relatore : **Dott. Geom. Sergio Fontolan**

Iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Padova al n. 2440, all'elenco

dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 660

Allo scrivente è stato chiesto di rispondere, nel Verbale di conferimento dell'incarico, dopo aver prestato il giuramento di rito, ai consueti quesiti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®
pag. 1,=



Lo scrivente, dopo aver eseguito le verifiche all'immobile in oggetto, presso gli uffici della Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Padova** e dell'U.T.E. di **Padova**) di e Comunali di **Bagnoli di Sopra** mediante accesso agli atti e reperito ogni informazione utile per redigere la relazione, espone quanto segue:

SOMMARIO

PREMESSA	pag. 2,=
1) DESCRIZIONE	pag. 3,=
2) CONFINI E DATI CATASTALI	pag. 6,=
3) SITUAZIONE URBANISTICA	pag. 8,=
4) RISULTANZE DELLA CONSERVATORIA RR.II.	pag. 9,=
5) VALUTAZIONI	pag. 10,=

Allegati: documentazione fotografica; estratti aerofoto e toponomastico, estratti catastali, planimetrie catastali, atto di provenienza; estratti ipotecari; permessi edilizi e stralci degli elaborati grafici; CDU; estratto conto dell'amministrazione condominiale;

PREMESSA

Si premette che **non sono** state riscontrate differenze tra quanto risultante dall'atto di Pignoramento con le risultanze catastali e l'istanza di vendita.

Si premette inoltre che in forza di atto di **pignoramento immobiliare** notificato il 23.12.2024 al 7047 di rep. e trascritto il 29.01.2025 al n. 2923 R.G. e n. 2104 R.P. il

sottopone a procedura di espropriaione forzata gli immobili oggetto della presente relazione di stima e così identificati negli atti:

Comune di **Bagnoli di Sopra N.C.E.U.** – fog. 16 mapp. 648 sub 54 (A/2) e mapp. 648 sub 29 (C/6).

pag. 2,=

Tali immobili, sempre dalle risultanze della Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di

Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono di proprietà dei coniugi in regime
di comunione

per 1/2 e

per 1/2, e ad essi pervenuta per **compravendita** 13.07.2017 rog. notaio Alessandro Nazari di Padova, rep. 7680;

Risultano iscritti i seguenti creditori:

Il valore attribuito alla proprietà superficiaria è

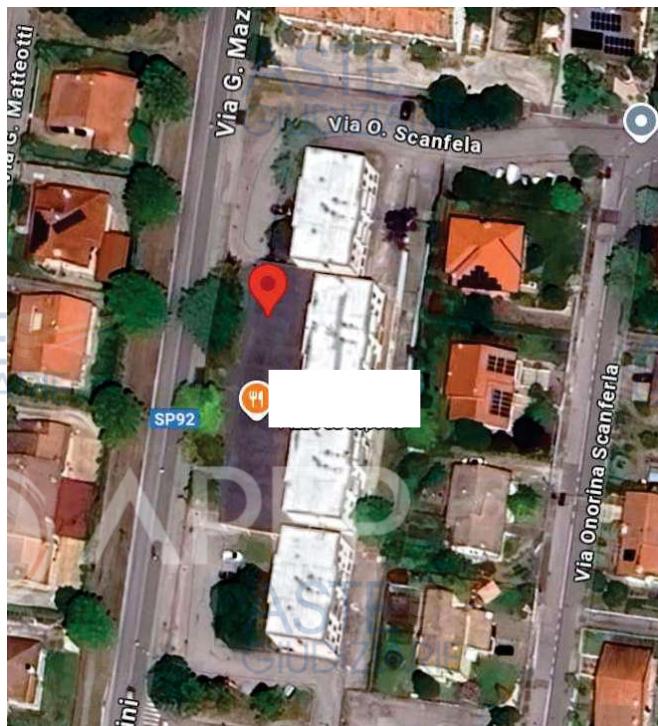
€ 83.000,00

N.B. - l'immobile, al momento del sopralluogo risultava libero da occupazioni.

1) DESCRIZIONE

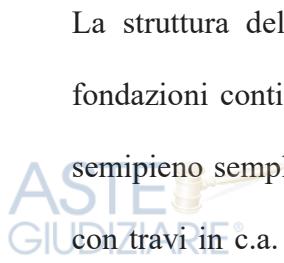
E' oggetto della presente relazione un appartamento al secondo piano con garage al piano terra, facenti parte di un complesso condominiale denominato "AURORA", ubicato in Comune di **Bagnoli di Sopra** (prov. di Padova) e con accesso dalla via Giuseppe Mazzini al civico n. 54.

Si trova nel contesto del tessuto residenziale edificato periferico del comune in un ambito urbanizzato ed attrezzato per la residenzialità e dotato di tutti i pubblici servizi necessari. Il terreno su cui insiste il fabbricato è pianeggiante, di forma irregolare e in parte delimitato da recinzioni e cordonature di separazione dai tracciati stradali

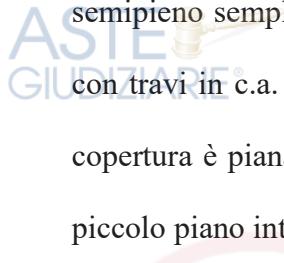




L'area comune all'intero complesso condominiale, complessivamente si estende per una superficie catastale di mq 5.075 e di tale estensione circa mq 1.500 circa sono coperti da 4 edifici che si sviluppano su tre piani sovrapposti fuori terra ed una piccola porzione interrata. La restante area è in parte adibita a percorsi pedonali e carrabili ed in parte con prato erboso e piantumazioni di decoro.

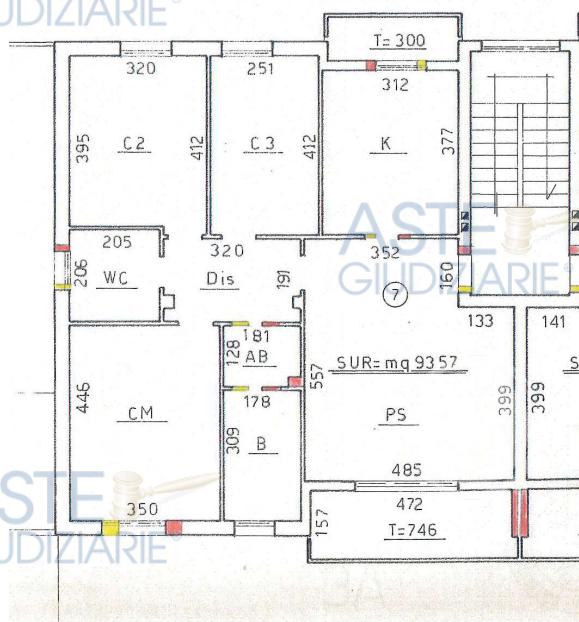


La struttura del complesso, realizzata negli anni 80-87, è in cemento armato con fondazioni continue in c.a., struttura verticale mista composta da murature di laterizio semipieno semplice portante e inserti e pilastri in c.a., orizzontamenti in laterocemento con travi in c.a. realizzate in spessore solaio e gettate in opera unitamente ai solai. La copertura è piana ed è realizzata in c.a. gettato in opera. E' inoltre realizzato anche un piccolo piano interrato.



Di tale edificio, le porzioni che sono oggetto della presente relazione estimativa sono costituite da:

- una unità ad uso abitazione collocata al secondo e ultimo piano la cui distribuzione interna e consistenza è così schematizzata



Altezza interna utile ml 2,70

Ingresso e soggiorno	mq 24,99
Cottura	mq 11,76
Disimpegno	mq 6,11
W.C.	mq 4,22
Camera 2	mq 12,79
Camera 3	mq 10,34
Anti Bagno	mq 2,17
Bagno	mq 5,50
Camera M	mq 15,61
Total	mq 93,49
terrazzi	mq 10,46





Le opere di finitura interna sono tipiche per l'utilizzo di civile abitazione e normali caratteristiche sia estetiche che di qualità, con pavimentazioni in materiale e ceramico, e legno a parquette, pareti intonacate e rifinite tinteggiatura e ceramica smaltata nel locale per servizi igienici e nella parete attrezzata per la cucina. I serramenti interni sono in legno con finestre provviste di vetro termo-camera e avvolgibile, il tutto in scadenti condizioni.

L'impiantistica è quella usuale e composta impianto idro-termo sanitario, impianto di riscaldamento, provvisto di caldaia autonoma ma non rilevata in sede di sopralluogo che dalla certificazione energetica risultava funzionante a gas metano della potenza di 23,8 Kw con radiatori a parete, citofonico, elettrico di distribuzione luce e f.m., che al momento del sopralluogo risultavano manomessi e privi della necessaria sicurezza e pertanto non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Attese le caratteristiche tecniche del fabbricato e degli impianti, l'abitazione è certificabile sotto il profilo energetico con la lettera "E".

- un garage, con accesso attraverso la corsia esterna di manovra, consente il parcheggio di una sola autovettura. La pavimentazione è in materiale ceramico e l'accesso è provvisto di basculante. Sulla parte terminale del garage è ricavata una cantinola compresa nel censimento del garage. L'altezza interna è di m 2,20 circa.

Maggiori indicazioni e dettagli descrittivi sono ricavabili dalle allegate planimetrie e fotografie.

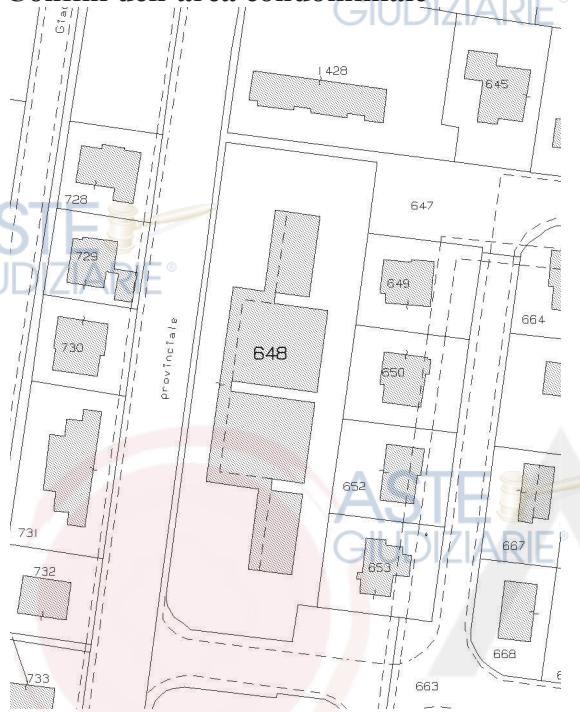
L'abitazione, alla data del sopralluogo, non appariva utilizzata.



2) CONFINI e DATI CATASTALI

L'area condominiale e le unità immobiliari in oggetto risultano così coerenziate e distinte all'U.T.E. di Padova:

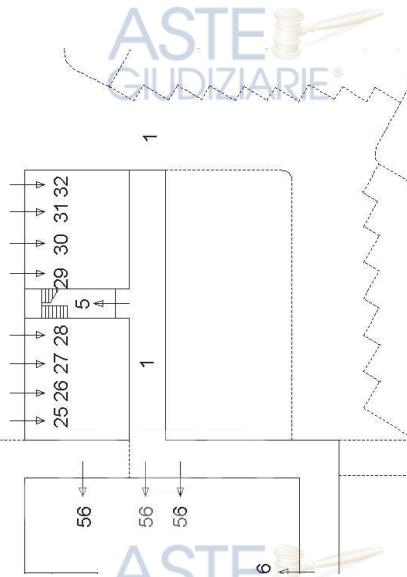
Confini dell'area condominiale



Confini garage

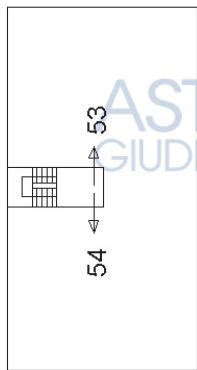
- Ad Est l'area di accesso condominiale (sub. 1);
- A Nord il vano scale condominiale (sub. 5);
- A Ovest il marciapiede condominiale (sub. 1);
- A Sud. Altro garage (sub. 30);
- Salvi altri

- Ad Ovest la via Giuseppe Mazzini;
- A Sud la via Aldo Moro;
- A Est i mappali 653; 652; 650; 649; 647;
- A Nord il mappale 647;
- Salvi altri;





Confini appartamento secondo piano



- A Sud il vano scala condominiale (sub 5) e altro appartamento dello stesso piano (sub. 53);
- Ad Ovest, Nord ed Est prospetta sull'area comune condominiale (sub. 1);
- Salvi altri;

CATASTO TERRENI

L'area condominiale figura indicata come segue agli atti censuari

Dati identificativi: Comune di **BAGNOLI DI SOPRA (A568) (PD)**

Foglio 16 Particella 648

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **BAGNOLI DI SOPRA (A568) (PD)**

Foglio 16 Particella 648

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **5.075 mq**



pag. 7,



Risultano altresì le seguenti indicazioni relative alle unità immobiliari di proprietà:

Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati identificativi - Comune di **BAGNOLI DI SOPRA (A568) (PD)**

Foglio **16** Particella **648** Subalterno **29**

Indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 54 Piano T

Dati di classamento Rendita: Euro 28,46 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 19 mq

Dati di superficie Totale: 21 mq

Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati identificativi - Comune di **BAGNOLI DI SOPRA (A568) (PD)**

Foglio **16** Particella **648** Subalterno **54**

Indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 54 Interno 4 Piano 2

Dati di classamento Rendita: Euro 537,12 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5
vani;

Dati di superficie Totale: 112 mq Totale escluse aree scoperte: 109 mq

3) SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **Bagnoli di Sopra** è
emerso quanto segue:

Per la realizzazione del complesso, l'accertamento effettuato presso l'Ufficio Tecnico
Comunale, ha consentito di verificarne la regolarità e conformità alle seguenti pratiche

amministrative:

- Concessione Edilizia n. 15/85 del 26.09.1985;



- Concessione Edilizia in variante n. 57/86 Prot. 6041/86 del 20.01.1987;

- Permesso di Abitabilità n. 15/85 rilasciato il 30.01.1987;

L'esame effettuato sugli elaborati grafici dei progetti approvati, confrontato con il rilievo eseguito direttamente in loco, consente di ritenere le unità immobiliari sostanzialmente conformi.

L'area di pertinenza del complesso è superiore a 5.000 mq per cui lo scrivente a ha richiesto al Comune di Bagnoli di Sopra il CDU che per legge è previsto in questo caso.

Dal documento emerge che sull'area è urbanisticamente prevista l'edificazione esistente

4) RISULTANZE DELLA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova è risultato quanto segue:

TRASCRIZIONI DI PROVENIENZA

Detta proprietà è pervenuta ai debitori esecutati con atto di **compravendita** 13.07.2017
rog. notaio Alessandro Nazari di Padova, rep. 7680 racc. 5841, trascritto il 25.07.2017
al n. 29409 R.G. e n. 18855 R.P. per averla acquistata da soggetti che ne detenevano la titolarità da epoca anteriore al 2005 (provenienza che risale al 1987).

Trascrizioni Pregiudizievoli

Risulta solamente trascritto l'atto di pignoramento immobiliare indicato nella premessa.



Sui suddetti beni grava la seguente iscrizione ipotecaria:

- **ipoteca volontaria iscritta** in data 25.07.2017 al n. 29410 R.G. e n. 4984 R.P.

conseguente a Contratto di Mutuo Fondiario 13.07.2017 rog. notaio Alessandro Nazari di Padova, rep. 7681 racc. 5842, a favore

Ipoteca di € 200.000,00 di cui € 100.000,00 per capitale

5) VALUTAZIONI

I beni oggetto della presente valutazione sono costituiti da una abitazione con garage che fanno parte di un complesso condominiale ubicato in ambito appositamente urbanizzato ove sono presenti molti immobili similari per cui la valutazione è determinabile per comparazione con vendite nell'ambito dello stesso specifico mercato. Data la posizione e la recente costruzione degli immobili si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima.

Il valore per detto immobile è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona, acquisizione di dati inerenti le vendite in loco sia in regime di libero mercato (€/mq 1.150,00) che effettuate mediante aggiudicazioni nel contesto dei procedimenti giudiziari (€ 550,00), oltre all'acquisizione dei dati ottenibili da Asta Legale (nessun specifico riferimento) e alle informazioni ottenibili presso l'Ufficio Tecnico Comunale (in linea con i locali operatori immobiliari).

Trattandosi comunque di un immobile, le cui caratteristiche costruttive rientrano nella normalità, il valore ottenuto non ha subito particolari correzioni per adeguarlo alle sue specifiche peculiarità



Precisando che la valutazione è comunque effettuata nel contesto dei procedimenti giudiziari esecutivi e che pertanto ha lo scopo di costituire la base dell'asta da effettuare e di suscitare un adeguato interesse affinché possa essere alienata con gara al rialzo già nel primo esperimento.

Il valore infine viene ulteriormente ridotto del 15 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Il risultato di tale analisi ha originato il seguente valore unitario, già corretto:

$$\text{€/mq} (1.150,00 + 550,00) / 2 \times 0,85 = 722,50$$

da moltiplicare per la superficie di stima.

La superficie di stima è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali ed interne, considerando il terrazzo al 25 % ed il garage al 50 % ed è stata calcolata in complessivi mq 120 compresa pure la quota di incidenza attribuibile alle parti comuni.

Il valore complessivo dell'immobile è pertanto così ottenuto:

$$\text{mq } 120 \times \text{€/mq } 722,50 = \text{€ } 83.087,50$$

VALORE complessivo € 83.000,00 in cifra tonda

Si evidenzia che la posizione debitoria nei confronti del condominio, come da estratto trasmesso dall'Amministratore), ammonta ad € 9.848,01 ed aumenterà al 31.10.2015 (chiusura esercizio in corso) ad € 10.256,01. Importo di cui l'aggiudicatario dovrà farsi carico.

Tanto riferisce e valuta lo scrivente ad evasione dell'incarico ricevuto.

21 Agosto 2025

L'esperto incaricato
Dott. Geom. Sergio Fontolan



pag. 11,=