

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDURA: **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

n. 377/2024

PROCEDENTE:

ESECUTATO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni**

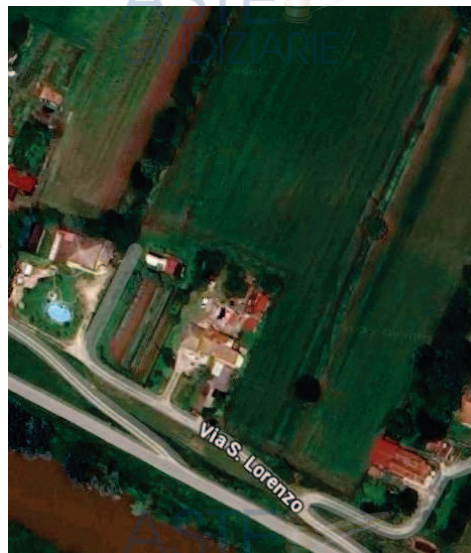
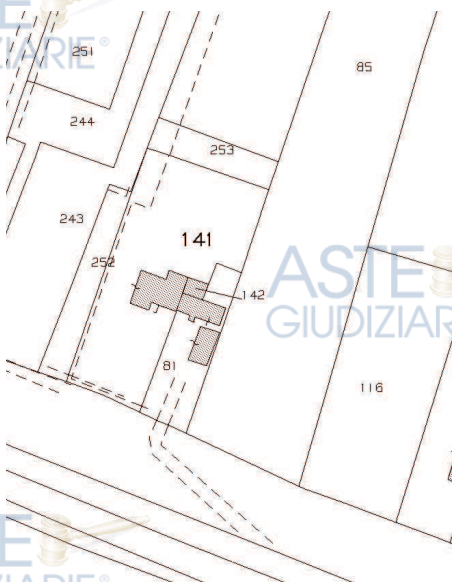
CUSTODE: **Dott. Andrea Fontana**

IMMOBILI VALUTATI

LOTTO UNICO Abitazione con pertinenze e area scoperta il tutto ubicato in Comune di Pontelongo loc. San Lorenzo (Prov. di Padova) e con accesso in San Lorenzo al civ. n. 1544/E (già civ. 31)

PROPRIETA'

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



relatore **Dott. Geom. Sergio Fontolan**

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDURA: ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 377/2024

PROCEDENTE:

ESECUTATI:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

CUSTODE: Dott. Andrea Fontana

IMMOBILI VALUTATI: LOTTO UNICO Abitazione con pertinenze e area scoperta

il tutto ubicato in Comune di **Pontelongo loc. San Lorenzo** (Prov. di Padova) e con
accesso in **San Lorenzo** al civ. n. 1544/E (già civ. 31)

PROPRIETA:

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

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.

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

pag. 1,=

SOMMARIO

PREMESSA

1) DESCRIZIONE

pag. 2,=

2) CONFINI E DATI CATASTALI

pag. 3,=

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, atti di provenienza, estratti ipotecari, permessi edilizi ed elaborati grafici;

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 11.12.2024 rep. 7866 Uff. Giud. e trascritto il 20.12.2024 al n. 48882 R.G. e n. 34723 R.P. il Sig.

sottopone a procedura di espropriazione forzata

gli immobili oggetto della presente relazione di stima e così identificati negli atti:

Comune di Pontelongo (PD) Catasto **FABBRICATI** Foglio **1** Particella **141** Subalterno **4** Particella **141** Subalterno **5** Particella **142** Subalterno **3** tra loro graffiati, (A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO); Catasto **TERRENI** Foglio **1** Particella **141** (T-TERRENO) Consistenza 15 are 55 centiare; Particella **141** (T-TERRENO) Consistenza 15 are 55 centiare; Particella **142** (T-TERRENO) Consistenza 22 centiare;

con la precisazione che non sono precisati i diritti sui terreni indicati nella nota per trascrizione del pignoramento.

pag. 2,=

I suddetti beni risultano in proprietà di

per la quota di 1/1 p.p. quanto ai beni di cui al catasto fabbricati e per il terreno di cui alla particella 141 mentre sulla particella 142 del catasto terreni il diritto di proprietà corrisponde alla quota attribuibile alla porzione del fabbricato al piano terra mentre è esclusa la quota attribuibile alla porzione di fabbricato al piano primo che è invece di proprietà di terzi.

La proprietà pignorata è pervenuta a

per compravendita 13.12.2023 trascritta

il 19.12.2023 al n. 47318 R.G. e n. 33499 R.P.

Non risultano iscritti creditori:

Il valore attribuito è di

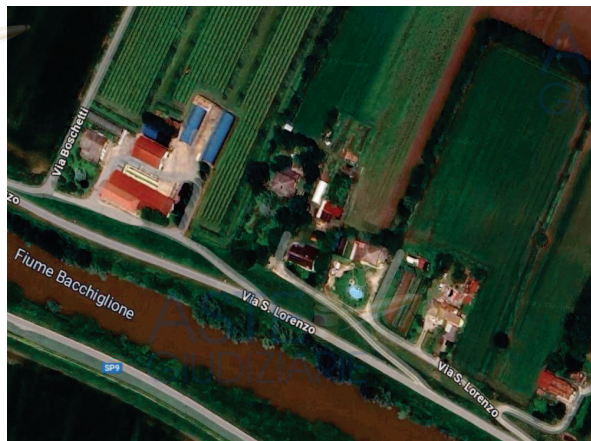
€ 39.500,00

La proprietà pignorata è attualmente utilizzata dalla esecutata che vi risiede;

1) DESCRIZIONE

E' oggetto della presente relazione un fabbricato per abitazione unifamiliare in parte a due piani fuori terra, con accessori e aera scoperta pertinenziale il tutto ubicato in Comune di **Pontelongo** (prov. di Padova), in località San Lorenzo e con accesso dalla via San Lorenzo al civico n. 1544/E.

Si trova lungo il corso del Fiume Bacchiglione in un ambito prettamente rurale che dista circa 3 km dal centro comunale con opere di urbanizzazione minime. Il tessuto edificato circostante è pertanto costituito da agglomerati con utilizzazione di carattere rurale-produttiva.



pag. 3,=

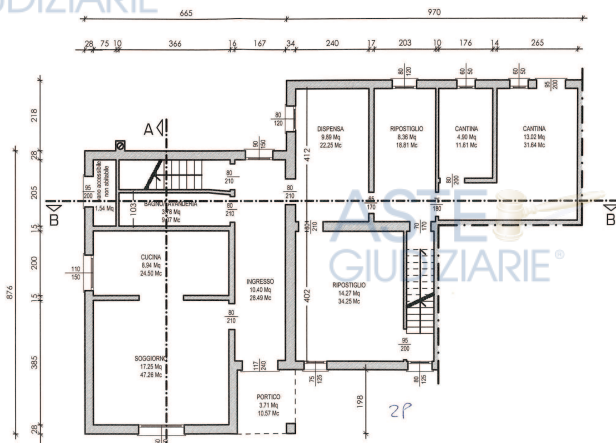
Urbanisticamente l'area è destinata all'utilizzo rurale con i vincoli derivanti dalla vicinanza del Fiume Bacchiglione il cui argine confina a Sud e dal quale si accede discendendo la via San Lorenzo.

La proprietà in oggetto è costituita da un lotto di terreno recintato dell'estensione catastale complessiva di circa 1.555 mq con un edificio per abitazione e pertinenze a due piani che si compenetra poi al piano terra con l'edificio ad Est di proprietà di terzi (il primo piano è parte della u.i. confinante).

Il fabbricato è di vetusta costruzione che originariamente risale ad epoca anteriore al 1967 e che è stato oggetto di ampliamento nel 1971-72 ed è realizzato con strutture murarie verticali e orizzontamenti in parte di materiale ligneo.

Attualmente risultano in corso i lavori per la ristrutturazione dei locali con interventi che rendono utilizzabile solamente alcuni locali del piano terra e del primo piano.

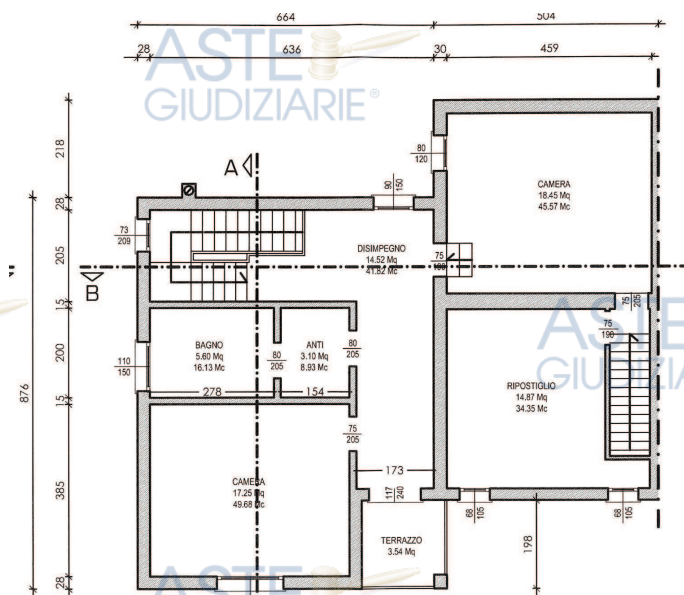
In particolare la porzione che è interessata dai lavori risulta quella che esisteva già negli anni 60 ove i solai erano esclusivamente in materiale ligneo. Si notano inoltre alcune ampie fessurazioni sulla muratura che prevedono la necessità di un accurato intervento di ricucitura e consolidamento strutturale.



Il **piano terra** è composto dai locali ingresso attraverso un piccolo portico e a sinistra, da un soggiorno con cucina un bagno -lavanderia e dalla scala di collegamento con il primo piano. In fondo a destra dell'ingresso si accede ad una serie di locali accessori per dispensa, cantina ee ripostigli il più a Sud dei quali ha una ulteriore scala di accesso al piano superiore.

Complessivamente al piano terra sono presenti locali primari per complessivi mq 37 e locali accessori per mq 57 oltre alle scale di accesso al piano superiore.

Complessivamente ha uno sviluppo di superfici di mq 36 per le camere, mq 15 per il ripostiglio e 7 mq per i locali igienici oltre al disimpegno di mq 15 e alle scale di collegamento. Termina con un terrazzo sovrastante il portico di ingresso.



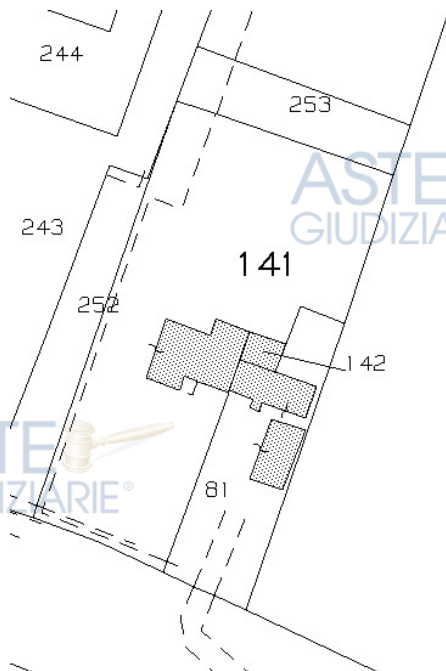
Pavimentazioni in materiali vari per uso residenziale, gli impianti sono realizzati in modo tradizionale, manca un impianto di riscaldamento, attualmente realizzato con stufe.

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

La proprietà pignorata è attualmente utilizzata dalla esecutata che vi risiede.

2) CONFINI e DATI CATASTALI

L'area risulta così coerenziata e distinta all'U.T.E. di Padova:



Confini

- A Sud l'accesso che avviene dall'unghia arginale (mapp. 50) del Fiume Bacchiglione sulla cui sommità scorre la via San Lorenzo;
- Ad Ovest i mappali 252 e 243;
- A Nord il mappale 253;
- Ad Est i mappali 172 e 81;

Salvi altri;

NUOVO CATASTO TERRENI

L'area in piena proprietà e quella in quota n.d. figurano così distinte agli atti del **Nuovo**

Catasto Terreni

Dati identificativi: Comune di **PONTELONGO (G850) (PD)**

Terreno in piena proprietà

Foglio 1 Particella **141**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **PONTELONGO (G850) (PD)**

Foglio 1 Particella **141**

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **1.555 mq**

pag. 6,=

Terreno in proprietà per quota n.d.

Foglio 1 Particella 142

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di **PONTELONGO (G850) (PD)**

Foglio 1 Particella 142

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **22 mq**

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** risultano altresì le seguenti indicazioni relative alla unità immobiliare di proprietà:

Dati identificativi: Comune di **PONTELONGO (G850) (PD)**

Foglio 1 Particella 141 Subalterno 4

Foglio 1 Particella 141 Subalterno 5

Foglio 1 Particella 142 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PONTELONGO (G850) (PD)**

Foglio 1 Particella 141

Foglio 1 Particella 142

Classamento:

Rendita: **Euro 613,29**

Categoria **A/3**, Classe **1**, Consistenza **9,5 vani**

Foglio 1 Particella 142 Subalterno 3

Indirizzo: VIA SAN LORENZO n. 31 Piano T-1

pag. 7,=

Dati di superficie: Totale: **242** mq Totale escluse aree scoperte: **197** mq

Intestati catastali

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Per ogni ulteriore elemento si rinvia alle allegato visure catastali.

3) SITUAZIONE URBANISTICA

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

- L'edificio risale originariamente ad epoca anteriore al 01.09.1967 e successivamente è stato ampliato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 376 del 02.07.1971
- Il fabbricato è stato però realizzato con opere difformi rispetto a quanto assentito nell'originaria Licenza Edilizia e prima della vendita è stata presentata al Comune di Pontelongo una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria che però non ha visto completato il suo iter procedurale e pertanto è da ritenersi decaduta per decorrenza dei termini.
- Si allega la documentazione ottenuta dal Comune che comprende l'originario documentazione relativa alla Licenza Edilizia del 1971 e quella della richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria.
- Si evidenzia che l'ambito in cui è collocato l'immobile prevede i vincoli originati dalla destinazione urbanistica dell'area che risulta Agricola nonché quelli conseguenti alla vicinanza con il Fiume Bacchiglione.
- L'aggiudicatario potrà, nei termini di legge, presentare una nuova istanza di sanatoria.

pag. 8,=

- I costi da sostenere per tale adempimento sono quantificati complessivamente in € 12.500 così suddivisi:

- Spese tecniche € 5.500,00
- Spese per oblazione e sanzioni € 7.000,00

Importo che viene detratto in sede estimativa.

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

I beni sono pervenuti alla esecutata con l'atto di **compravendita** 13.12.2023 del Notaio Federico Crivellari di Padova-Stanghella rep. 9839 trascritto il 19.12.2023 al n. 47318 R.G. e n. 33499 R.P. In atto è richiamata la servitù di elettrodotto di cui all'atto autenticato in data 05.10.2004 n. 22601 Rep. Notaio S. Zanellato (trascritta a Padova il 15.10.2004 ai numeri 46102 R.G. e 26471 R.P.

Sempre in atto è indicata la provenienza ai "dante causa" a cui si rinvia.

Trascrizioni Pregiudizievoli

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

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Non risultano iscritti gravami ipotecari.

5) VALUTAZIONI

I beni oggetto della presente valutazione sono costituiti da una abitazione con pertinenze ubicata in ambito prettamente rurale, ove sono presenti altri immobili simili per cui la valutazione è determinabile per comparazione con vendite nell'ambito dello stesso specifico mercato.

Lo stato dell'immobile come accertato in sede di sopralluogo e descritto nell'apposito capitolo, limita tuttavia l'utilizzabilità ad alcuni locali mentre il rimanente edificio è da considerare come volumetria da ristrutturare con lavori in corso.

Si tratta quindi di attribuire all'unità di superficie il valore unitario che sia consono allo stato in cui si trova.

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 750,00) che effettuate mediante aggiudicazioni nel contesto dei procedimenti giudiziari (€ 300,00).

Il valore medio ottenuto viene quindi ridotto del 55 % in considerazione dello stato dell'edificio.

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

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.

Al valore come sopra calcolato, si dovrà poi sottrarre quello determinato per eliminare egli abusi edilizi riscontrati come meglio precisato nell'apposito capitolo.

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

€/mq $(750,00 + 300,00) / 2 \times 0,45 \times 0,85 = 200,00$ (importo arrotondato)

da moltiplicare per la superficie di stima.

La superficie di stima è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali ed interne, considerando i locali accessori del piano terra al 60 % e l'area di pertinenza fino alla concorrenza di 50 mq ed è stata calcolata in complessivi mq 260.

Il valore complessivo dell'immobile è pertanto così ottenuto:

$$\text{mq } 260 \times \text{€}/\text{mq } 200,00 = \text{€ } 52.000,00$$

Si dovrà ora detrarre il costo per le sanatorie che è stato calcolato in complessivi € 12.500,00 ottenendo pertanto un valore netto pari a:

$$\text{€ } 52.000,00 - 12.500,00 = 39.500,00 \text{ €}$$

VALORE complessivo € 39.500,00 in cifra tonda

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

26 Marzo 2025

L'esperto incaricato
Dott. Geom. Sergio Fontolan