

## RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDURA : ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 92/2024

PROCEDENTE :  
ESECUTATO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : **Dott.ssa Paola Rossi**  
CUSTODE: **Notaio Paolo Carraretto c/o A.P.E.P.**

PROPRIETA'

Diritto di Proprietà per 1/1;

IMMOBILI VALUTATI:

**Lotto unico:** Abitazione con garage in bifamiliare con area scoperta e di accesso ubicata in Comune di **Vigonza** loc. **Perarolo** via Magellano n. 15.

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



relatore **Dott. Geom. Sergio Fontolan**

# RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDURA : **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**n. 94/2024**

PROCEDENTE :

ESECUTATO:

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

CUSTODE: **Notaio Paolo Carraretto c/o A.P.E.P.**

\*\*\*\*\*

IMMOBILI VALUTATI: **Lotto unico:** Abitazione con garage in bifamiliare con area scoperta e di accesso ubicata in Comune di **Vigonza** loc. **Perarolo** via Magellano n. 15.

PROPRIETA':

Diritto di: Proprietà per 1/1;

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

\*\*\*\*\*

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 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 **Padova** e Comunali di **Vigonza** e reperito ogni informazione utile per redigere la relazione, espone quanto segue:

pag. 1,=

## SOMMARIO

PREMESSA

pag. 2,=

1) DESCRIZIONE

pag. 4,=

2) CONFINI E DATI CATASTALI

pag. 7,=

3) SITUAZIONE URBANISTICA

pag. 9,=

4) RISULTANZE DELLA CONSERVATORIA RR.II.

pag. 10,=

5) VALUTAZIONI

pag. 11,=

\*\*\*\*\*

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 15.03.2024 al n. 1195 Uff. Giud. di Padova e trascritto il 09.04.2024 al n. 12884 R.G. e n. 9147/R.P. il

sottopone a procedura di

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

Comune di **Vigonza N.C.E.U.** – fog. **22** mapp. **1447** sub **2** (A/7), mapp. **1447** sub **3** (C/6), ed N.C.T. fog. **22** mapp. **1446** di are 0,57

Tali immobili sempre dalle risultanze della Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Padova Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono di proprietà di

Dritto di: Proprietà

per 1/1 e allo stesso pervenuti, come tereno edificabile su cui è stato poi

realizzato il fabbricato, a mezzo dei seguenti atti:

pag. 2,=

- atto di donazione 21.03.2001 rog. Notaio Michele Giardina rep. n. 98202  
trascritto il 30.03.2001 al n. 11710 R.G. e n. 7565 R.P. relativo al terreno di cui  
al mappale 1447 di are 5,32;

- atto di compravendita 15.04.2003 rog. Segretario Comune di Vigonza rep. n.  
1722 trascritto il 14.05.2003 al n. 20902 R.G. e n. 13446 R.P. relativo al terreno  
di cui al mappale 1446 di are 0,57;

**N.B. = Si evidenzia che:**

- il Pignoramento e la relativa trascrizione non riportano l'indicazione dell'area su cui  
insiste il fabbricato (NCT fog. 22 mapp. 1447 di are 5,32 – E.U.) e neppure l'area  
scoperta individuata al NCEU fog. 22 mapp 1447 sub 1 B.C.N.C. ai subb. 2 e 3  
(cortile). Detti beni non hanno intestazione né rendita e sono al servizio delle due u.i.  
pignorate.

- lungo il perimetro Ovest e in parte anche a Sud della proprietà, una porzione dell'area  
scoperta di cui al mappale 1446 di are 0,57 (area per l'accesso dalla strada via  
Magellano) e mappale 1447 di are 5,32, costituita da una striscia larga circa 1,5 ml  
(secondo un rilievo dello scrivente), è esterna alla recinzione e concorre a formare, con  
altra area di proprietà di terzi, l'accesso ad alcuni fabbricati confinanti. Si tratta pertanto  
di una porzione, non frazionata, della proprietà pignorata, che risulta in utilizzo a terzi e  
di fatto gravata da servitù apparente di passaggio.

\*\*\*\*\*

Risultano iscritti i seguenti creditori:

-  
-

Il valore attribuito è

€ 215.500,00

N.B. – I beni, al momento del sopralluogo, risultavano utilizzati dall'esecutato

\*\*\*\*\*

pag. 3,=

## 1) DESCRIZIONE

E' oggetto della presente relazione una abitazione con garage, che si sviluppa su due piani sovrapposti e con area scoperta pertinenziale e di accesso, che fa di un fabbricato bifamiliare sito in Comune di **Vigonza** loc. **Perarolo** via Magellano al civico n. 15.

Il quartiere è collocato lungo l'asse viario "Tangenziale Nord" di Padova e si tratta

di un ambito urbanizzato per consentire

l'insediamento di edifici destinati ad un utilizzo prevalentemente residenziale con

alcune unità ad uso commerciale. Il

comprensorio è comunque caratterizzato

da un intenso sviluppo urbanistico e il

quartiere che è comunque completamente aservito e dotato di tutti i pubblici servizi.

L'area di proprietà, nell'assieme, ha una estensione catastale complessiva di mq 589 e per la

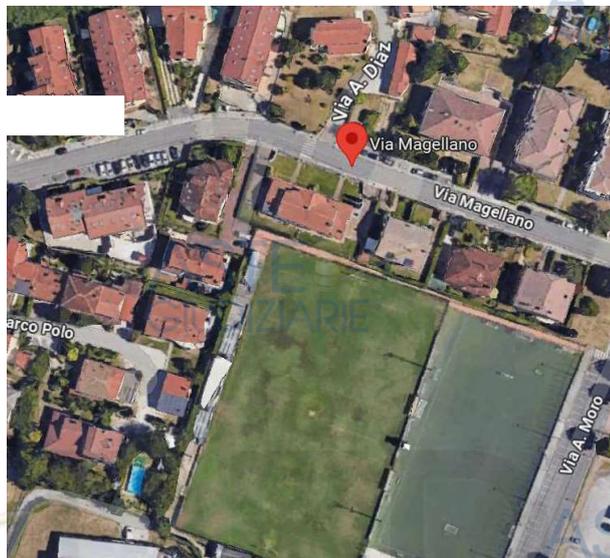
parte scoperta è adibita in parte alla viabilità pedonale e carrabile di accesso ed in parte con aiuole erbate e alcune piante di decoro.

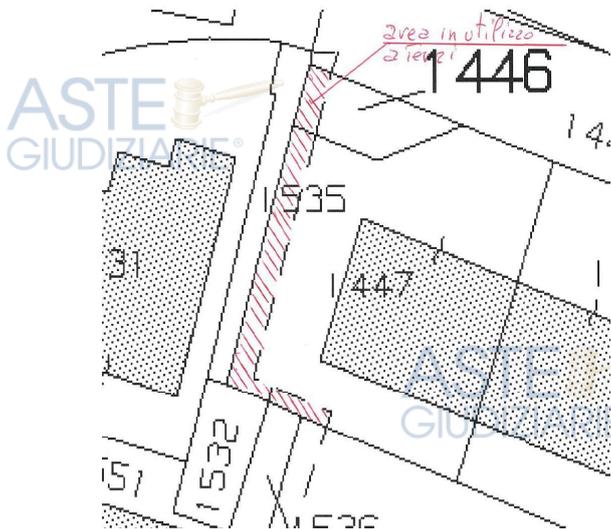
Il fronte strada è particolarmente rappresentativo con recinzioni realizzate con mattone a vista e manufatti in pietra e ringhiera e portoni pedonale e carrabile in ferro.

Lungo il perimetro Ovest e in parte anche a Sud della proprietà, una porzione dell'area scoperta di cui al mappale 1446 di are 0,57 (area per l'accesso dalla strada via Magellano) e

mappale 1447 di are 5,32, costituita da una striscia larga circa 1,5 ml (secondo un rilievo dello scrivente), è esterna alla recinzione e concorre a formare, con altra area di proprietà di

terzi, l'accesso ad alcuni fabbricati confinanti.



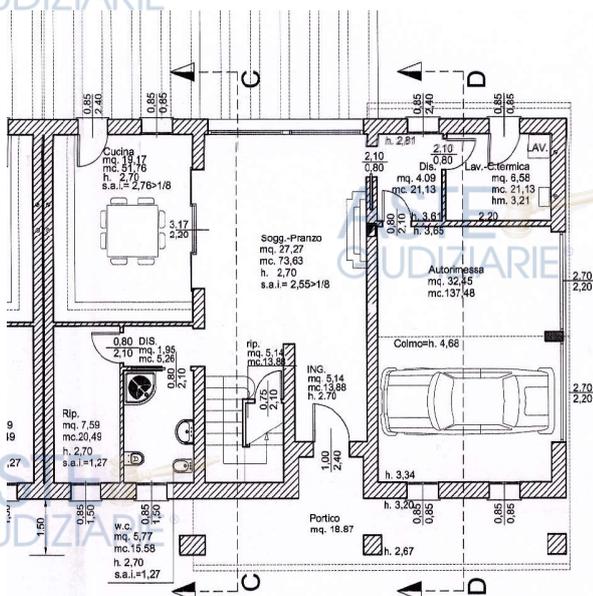


Si tratta pertanto di una porzione, non frazionata, della proprietà pignorata, che risulta in utilizzo a terzi e di fatto gravata da servitù apparente di passaggio.

La realizzazione del fabbricato risale all'inizio del 2000 con opere di fondazione continua, murature in elevazione in laterizio e setti/pilastri in calcestruzzo armato gettato in opera

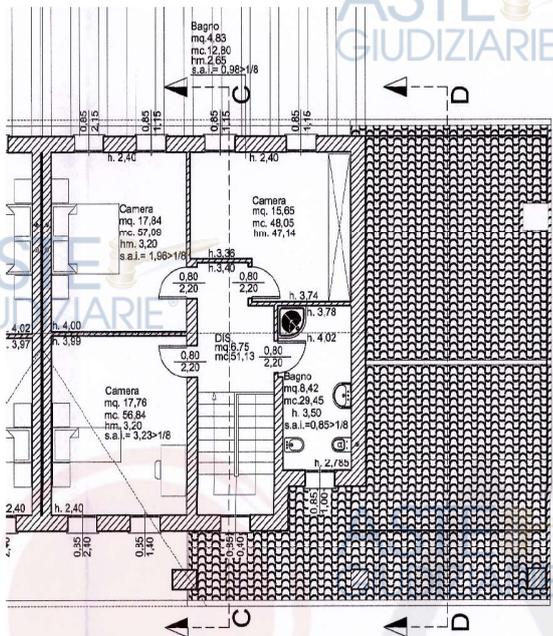
Gli orizzontamenti sono in laterocemento con travi di calcestruzzo armato gettate in opera. La copertura è a falde e finiture esterne con mattoni a vista ed elementi in materiale ligneo.

Le due porzioni della bifamiliare sono speculari e quella che interessa è ad Ovest del fabbricato ed è così sommariamente descrivibile:



**Il piano terra** ha una altezza interna di circa 2,70 ml per la parte abitativa che è costituita da un locale per ingresso-soggiorno (mq 5,14 + 27,27), un locale per cucina (mq 19,17) un disimpegno (mq 1,95) che consente l'accesso ad un ripostiglio (mq 7,59) ed un bagno (mq 5,77), un altro locale disimpegno-filtro (mq 4,09) per accedere alla lavanderia-c.t. (mq 6,58) e al garage (mq 32,45).

Dal soggiorno, inoltre si accede alla scala che conduce al piano primo con un sottoscala adibito a ripostiglio. La superficie di calpestio della porzione ad uso residenziale ha una estensione di mq 51,58 oltre ai locali accessori per ripostigli e disimpegni di complessivi mq 25,98. Un portico esterno fronte accesso di mq 18,87 offre la protezione dalle intemperie l'ingresso alla unità di abitazione.



**Il piano primo**, dedicato al riposo, ha una altezza interna variabile da un minima di circa 2,40 ml, lungo i lati Nord e Sud, ad una massima di circa 4,00 ml in corrispondenza del colmo centrale della copertura ed è costituito da tre camere (mq 17,84 – 15,65 – 17,76) tra loro accessibili dal vano scale attraverso un disimpego centrale (mq 6,75) che inoltre consente l'accesso ad un bagno (mq 8,42)

La superficie di calpestio della porzione ad uso residenziale ha una estensione di mq 51,25 oltre al bagno e disimpego di complessivi mq 15,17.

Le finiture interne sono costituite da pareti realizzate in laterizio con intonaco e tinteggiatura, le finestre sono in legno, con vetro camera e provviste di oscuranti in luce foro.

Pavimentazioni in materiali vari per uso residenziale di livello economico superiore alla media, gli impianti sono realizzati circa 20 anni or sono con le tecnologie disponibili all'epoca e che oggi sono sostituite da quelle più moderne in materia connettività di tipo smart. Sono comunque di livello superiore alla media.

Il **garage** al piano terra ha una altezza interna media di 4,25 ml circa e consente il comodo parcheggio di due autovetture, ha la pavimentazione in materiale ceramico e n. 2 basculanti di chiusura.

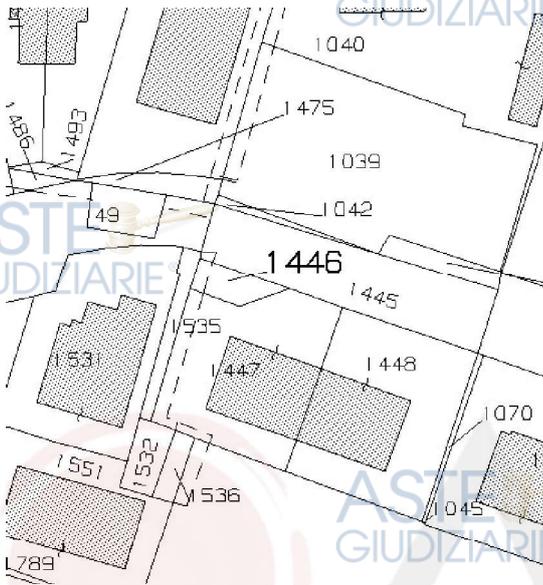
Maggiori indicazioni e dettagli descrittivi sono ricavabili dalle allegate planimetrie e fotografie.

L'abitazione è attualmente utilizzata dall'esecutato

\*\*\*\*\*

## **2) CONFINI e DATI CATASTALI**

L'area su cui insiste la porzione di bifamiliare in oggetto risulta così coerente e distinta all'U.T.E. di Padova:



- A Nord la via Magellano (in mappa ancora in parte individuata con la particella 1445);
- A Est altra porzione di bifamiliare (particella 1448);
- A Sud il campo sportivo da calcio individuato con la particella 1560 e altre proprietà (particelle 1536 e 1532);
- a Ovest il percorso di accesso alle adiacenti proprietà ed individuato con la particella 1535;
- Salvi altri;

\*\*\*\*\*

## **NUOVO CATASTO TERRENI**

L'area di proprietà e pertinenziale alla bifamiliare figura così distinta sulla mappa del

**Nuovo Catasto Terreni** del Comune di **VIGONZA (L900) (PD)**

### **1) Foglio 22 Particella 1447**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 532 mq

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di VIGONZA (L900) (PD)

Foglio 22 Particella 1447

**2) Foglio 22 Particella 1446**

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,34 Lire 657 - agrario Euro 0,24 Lire

456 - Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3 - Superficie: 57 mq

\*\*\*\*\*

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Al **Nuovo Catasto Edilizio Urbano** risultano altresì le seguenti indicazioni relative alle

unità immobiliari di proprietà:

**Immobile di catasto fabbricati - n.1**

Dati identificativi

Comune di VIGONZA (L900) (PD)

**• Foglio 22 Particella 1447 Subalterno 2**

Indirizzo VIA MAGELLANO n. 15 Piano T-1

Dati di classamento Rendita: Euro 968,36, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 7,5

vani - Dati di superficie Totale: 190 mq Totale escluse aree scoperte: 185 mq

**Immobile di catasto fabbricati - n.2**

Dati identificativi

Comune di VIGONZA (L900) (PD)

**• Foglio 22 Particella 1447 Subalterno 3**

Indirizzo VIA MAGELLANO n. 15 Piano T

Dati di classamento Rendita: Euro 59,50 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 32 mq

Dati di superficie Totale: 39 mq

Con avvertenza che:

- il mappale 1447 Urbano corrisponde nell'insieme al mappale 1447 della mappa

terreni e risulta frazionato nei subalterni numerici così indicati:

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VIGONZA	A	22	1447	7148	22/07/2002

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via magellano ferdinando		T			B.C.N.C. (CORTILE) AI SUB.2-3
2	via magellano ferdinando		T-1			ABITAZIONE
3	via magellano ferdinando		T			GARAGE

- le schede catastali appare siano coincidenti con lo stato di fatto e con il progetto

approvato reperito agli atti comunali;

- la proprietà sopraindicata è correttamente intestata a

### **3) SITUAZIONE URBANISTICA**

Dalle verifiche effettuate presso il sistema informatico dell'Ufficio Tecnico del Comune di **VIGONZA** è emerso quanto segue:

La realizzazione del fabbricato è stata effettuata a seguito del rilascio di:

- concessione edilizia n. 20/2000 e n. 00/0044 U.T. di Prat. del 20.03.2000;
- D.I.A. n. 111/2003 presentata il 06.10.2003;
- dichiarazione di fine lavori e contestuale richiesta di Agibilità, presentata in data 26 Aprile 2004 al prot. n. 32 AB – 10796 che si è consolidata per aver maturato i termini del silenzio assenso senza che l'Amministrazione abbia emesso atti interruttivi.

\*\*\*\*\*

#### **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**

La provenienza all'esecutato risale al 2001 e al 2003 e si trattava di un terreno edificabile su cui è stato poi realizzato il fabbricato e nello specifico sono i seguenti atti:

- atto di donazione 21.03.2001 rog. Notaio Michele Giardina rep. n. 98202 trascritto il 30.03.2001 al n. 11710 R.G. e n. 7565 R.P. relativo al terreno di cui al mappale 1447 di are 5,32;
- atto di compravendita 15.04.2003 rog. Segretario Comune di Vigonza rep. n. 1722 trascritto il 14.05.2003 al n. 20902 R.G. e n. 13446 R.P. relativo al terreno di cui al mappale 1446 di are 0,57;

\*\*\*\*\*

#### **Trascrizioni Pregiudizievoli**

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

\*\*\*\*\*

#### **ISCRIZIONI IPOTECARIE**

Sui suddetti beni gravano le seguente iscrizioni ipotecarie:

- **ipoteca volontaria iscritta** in data 04.01.2010 al n. 143 R.G. e n. 46 R.P. conseguente a contrattodi mutuo fondiario 30.12.2009 rog. Notaio Martucci Carlo di Padova rep. 82406/14078 a favore

Ipoteca di € 600.000,00 di cui € 300.000,00 per capitale in veste, di terzo datore di ipoteca con altri beni di terzi, a garanzia del finanziamento concesso alla società

- **ipoteca giudiziale iscritta** in data 12.12.2023 al n. 45936 R.G. e n. 7516 R.P. conseguente a Sentenza di Condanna 26.10.2023 del Tribunale di Padova n. 3176, a favore

Ipoteca di € 140.000,00 di cui € 850.000,00 per capitale.

\*\*\*\*\*

## **5) VALUTAZIONI**

I beni oggetto della presente valutazione sono costituiti da una abitazione con garage e area pertinenziale in fabbricato bifamiliare, ubicato in ambito urbanizzato ove sono presenti altri immobili simili per cui la valutazione è determinabile per comparazione con vendite nell'ambito dello stesso specifico mercato.

Data la posizione e la vetustà degli immobili (circa 20 anni) 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 1.650,00 – acquisizione titolo di immobile confinante) che effettuate mediante aggiudicazioni nel contesto dei procedimenti giudiziari (€ 850,00 elaborazione di dati ottenuti da ASTALEGALE).

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:

€/mq  $(1.650,00 + 850,00) / 2 \times 0,85 = 1.062,50$

da moltiplicare per la superficie di stima.

La superficie di stima è stata calcolate al lordo delle murature perimetrali ed interne, considerando i locali accessori (lavanderia e garage) al 50 % il portico al 20 % ed è stata calcolata in complessivi mq 203 compresa pure la quota di incidenza attribuibile alle parti comuni.

Il valore complessivo dell'immobile è pertanto così ottenuto:

mq 203 x €/mq 1.062,50 = € 215.687,50

\*\*\*\*\*

**VALORE complessivo € 215.500,00** in cifra tonda

\*\*\*\*\*

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

17 Ottobre 2024

L'esperto incaricato  
Dott. Geom. Sergio Fontolan