

**Studio Tecnico
Federico geom. Pontarin**

TRIBUNALE DI PADOVA

PERIZIA DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 858/2017

G.E.: DOTT.SSA CATERINA ZAMBOTTO

CREDITORE PROC.:

DEBITORE:

1) SUDDIVISIONE IN LOTTI DEGLI IMMOBILI

L'esecuzione immobiliare ha per oggetto i seguenti immobili:

LOTTO UNICO – Casa singola sita a Padova, località Terranegra, Via Sant'Orsola
Vecchia n. 32/A.

1a) INDICE

2) PROSPETTO RIEPILOGATIVO	pag. 2
3) DESCRIZIONE	pag. 5
4) DESCRIZIONE FOTOGRAFICA	pag. 8
5) CONFINI	pag. 12
6) INTESTAZIONE	pag. 12
7) IDENTIFICATIVI CATASTALI	pag. 12
8) SUSSISTENZA VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO	pag. 13
9) REGOLARITA' URBANISTICA	pag. 13
10) STIMA	pag. 14
11) FORMALITA' PREGIUDIZ. CANCELLABILI	pag. 14
12) FORMALITA' PREGIUDIZ. NON CANCELLABILI	pag. 15
13) OPERAZIONI PERITALI	pag. 15
14) ALLEGATI	pag. 16

Via Tullio Lombardo, 5 – 35037 Teolo (PD)
cell. 320.79.50.533 – info@studiopontarin.com
C.F.: PNTFR078C25G2241 – Partita IVA: 03903940280



**Studio Tecnico
Federico geom. Pontarin**

2) PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DIRITTI VENDUTO

Piena proprietà

UBICAZIONE

Padova, località Terranegra, Via Sant'Orsola Vecchia n. 32/A.

QUALITA'

Casa singola con scoperto esclusivo

COMPOSIZIONE:

Piano primo, con altezza di m. 2,80: ingresso con antistante passerella di accesso dalla strada arginale, soggiorno cucina, studio, bagno, disimpegno, guardaroba, camera. Per una superficie utile complessiva del piano primo di circa mq. 76,89.

Piano terra, con altezza di m. 2,40: taverna, ingresso, ripostiglio, disimpegno, bagno, cantina, garage. Per una superficie utile complessiva del piano terra di circa mq. 72,36.

DATI CATASTALI:

Catasto Fabbricati Comune di Padova

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE
144	261	---	A/3	2	VANI 8	236 MQ.

CONFINI

Nord: fiume Roncajette;

Sud e Ovest: terreno agricolo, Catasto Terreni Foglio 144 Particella 263 (in proprietà dei debitori ma non pignorato);

Sud-Est: argine e strada pubblica Via Sant'Orsola Vecchia, Catasto Terreni Foglio 144 Particella 264;

Ovest: terreno agricolo, Catasto Terreni Foglio 144 Particella 223.

PROVENIENZA:

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuto in proprietà di *[nome]* per atto di compravendita del Notaio *[nome]* di Padova del 23/04/2010 rep. 35.989, trascritto a Padova il 13/05/2010 ai nn. 18541/10999.

Via Tullio Lombardo, 5 – 35037 Teolo (PD)
cell. 320.79.50.533 – info@studiopontarin.com

C.F.: PNTFRC78C25G2241 – Partita IVA: 03903940280



**Studio Tecnico
Federico geom. Pontarin**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

1. ISCRIZIONE del 13/05/2010 – Registro Particolare 4139 Registro Generale 18543 – Notaio *[redacted]* di Padova Repertorio 35990/18476 del 23/04/2010. **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Immobile gravato: piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Padova Catasto Fabbricati Sez. E Foglio 7 Particella 418 (ora Foglio 144 Particella 261) e la relativa area di pertinenza censita al Catasto Terreni Foglio 144 Particella 261.

2. TRASCRIZIONE del 22/12/2017 – Registro Particolare 32021 Registro Generale 49501 – Ufficiale Giudiziario Repertorio 8748 del 27/11/2017. **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.**

Immobile gravato: piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Padova Catasto Fabbricati Foglio 144 Particella 261 e la relativa area di pertinenza censita al Catasto Terreni Foglio 144 Particella 261.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI NON SUSCETTIBILI
DI CANCELLAZIONE**

1. ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO del 20/11/1996 – Registro Particolare 18700 Registro Generale 26345 – Notaio *[redacted]* di Padova Repertorio 172074 del 29/10/1996.

Immobile vincolato: terreno sito nel Comune di Padova Catasto Terreni Foglio 144 Particella 261.

2. COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE del 11/02/1997 – Registro Particolare 2917 Registro Generale 3956 – Notaio *[redacted]* di Padova Repertorio 178155 del 24/01/1997.

Immobile vincolato: terreno sito nel Comune di Padova Catasto Terreni Foglio 144 Particella 261.

OCCUPAZIONE

Occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia senza titolo.

Via Tullio Lombardo, 5 – 35037 Teolo (PD)
cell. 320.79.50.533 – info@studiopontarin.com
C.F.: PNTFRC78C25G2241 – Partita IVA: 03903940280



**Studio Tecnico
Federico geom. Pontarin**

REGOLARITA' EDILIZIA

lo stato attuale dell'immobile coincide con lo stato autorizzato dal Comune, ad esclusione di alcune modeste opere interne che dovranno essere rimosse con un costo complessivo di circa € 2.000,00.

PREZZO BASE:

€ 153.000,00 (centocinquantatremila/00)

OFFERTE IN AUMENTO:

PUBBLICITA' IMMOBILIARE:

Via Tullio Lombardo, 5 – 35037 Teolo (PD)
cell. 320.79.50.533 – info@studiopontarin.com

C.F.: PNTFRC78C25G2241 – Partita IVA: 03903940280



**Studio Tecnico
Federico geom. Pontarin**

3) DESCRIZIONE

3.1) GENERALE

L'immobile oggetto di esecuzione è una casa singola con area scoperta esclusiva sita in **Comune di Padova, località Terranegra, in Via Sant'Orsola Vecchia n. 32/A.**

3.2) IMMOBILE

L'immobile era già esistente nel 1811, anno in cui è stato censito nel Catasto Napoleonico, e successivamente è stato oggetto di ampliamento e ristrutturazione nel 1997.

Il fabbricato ha esposizione su tutti i lati ed è composto da due piani fuori terra con un'area scoperta ad uso esclusivo.

Piano primo, con altezza di m. 2,80:

- ingresso di circa mq. 5,25 con antistante passerella di accesso dalla strada arginale;
- soggiorno cucina di circa mq. 22,53;
- studio di circa mq. 10,87;
- bagno di circa mq. 4,85;
- disimpegno di circa mq. 6,00;
- guardaroba di circa mq. 6,89;
- Camera di circa mq. 20,50.

La superficie utile complessiva del piano primo è di circa mq. 76,89.

Piano terra, con altezza di m. 2,40, collegato con due scale al piano superiore:

- taverna di circa mq. 19,88;
- ingresso di circa mq. 4,20;
- ripostiglio di circa mq. 8,96;
- disimpegno di circa mq. 2,90;
- bagno di circa mq. 5,02;
- cantina di circa mq. 8,18;
- garage di mq. 23,22.

La superficie utile complessiva del piano terra è di circa mq. 72,36.

L'abitazione dispone di un'area scoperta sistemata a giardino e a cortile pavimentato, dotata di recinzione e cancello carraio interno, censita con la particella 261 del Foglio 144 del Catasto Fabbricati e parzialmente con la particella 263 Foglio 144 Catasto Terreni.

Via Tullio Lombardo, 5 – 35037 Teolo (PD)
cell. 320.79.50.533 – info@studiopontarin.com
C.F.: PNTFRC78C25G2241 – Partita IVA: 03903940280



**Studio Tecnico
Federico geom. Pontarin**

Si segnala che è stato pignorato solo il fabbricato con la relativa area pertinenziale censito con la particella 261 mentre **la parte restante di area scoperta, censita parzialmente con la particella 263, non è stata pignorata.**

L'estensione reale dell'area di pertinenza del fabbricato è di circa mq. 590, la parte censita con la particella 261 è di circa mq. 335 mentre la parte restante, censita con la particella 263, non oggetto di pignoramento, è di circa mq. 255.

Si segnala che il confine posto sul lato Nord ricade sulla scarpata inaccessibile del fiume poiché è verosimile che lo stesso, nel corso degli anni, abbia eroso la riva con le piene.

La viabilità pubblica è costituita da una stradina bianca che corre lungo la sommità dell'argine, siccome il fabbricato è situato nella golena del fiume Roncajette l'accesso carrabile avviene attraverso una rampa in discesa realizzata sul terreno non oggetto di pignoramento censito al Catasto Terreni Foglio 144 Particella 263.

Sulla parte restante della particella 263 che si ribadisce non è oggetto di pignoramento esiste un allevamento di cani gestito dagli esecutati che però non sarà oggetto della presente relazione poiché non è stato oggetto ne di sopralluogo ne di verifiche, il tutto sarà preso in esame dopo che sarà esteso il pignoramento anche a tale immobile.

L'accesso pedonale invece è garantito da un poggiolo-passerella che collega direttamente la sommità arginale con l'ingresso al piano primo.

La superficie commerciale dell'immobile, computata come da istruzione dell'agenzia delle entrate, misurata vuoto per pieno con parametri di omogeneizzazione, compresa l'area esterna, risulta essere di mq. 212,24, come risulta dal calcolo compreso fra gli allegati tecnici.

L'immobile è in normale stato di manutenzione e le finiture sono ordinarie e datate alla sua epoca di ristrutturazione. Si segnala che nel punto di giunzione dell'ampliamento realizzato nel 1997 con il vecchio fabbricato vi sono dei cavilli dovuti agli assestamenti delle fondazioni che al sottoscritto non appaiono causati da alcuna problematica strutturale.



**Studio Tecnico
Federico geom. Pontarin**

3.3) STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia senza titolo.

Secondo quanto dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, alcune stanze al piano terra sarebbero occupate da una terza persona con un contratto di affitto, il quale però non è stato fornito e nemmeno risulta essere stato registrato presso l'agenzia delle entrate.

3.4) ZONA

Il fabbricato è ubicato a confine tra la zona rurale dell'abitato di Terranegra e la zona industriale di Padova, nella golena sinistra del fiume Roncajette sul cui argine si trova la strada bianca Via Sant'Orsola Vecchia che conduce a Nord verso il parco Roncajette e il centro abitato di San Gregorio che dista circa 2 km e a Sud verso la località di Voltabarozzo che dista circa 3 km.

Nonostante la sua posizione isolata, il fabbricato è molto comodo alla viabilità in quanto l'accesso alla tangenziale è posto a solo 3 km.

Nelle vicine località di San Gregorio e Voltabarozzo possono essere trovati **alcune attività commerciali di primaria utilità.**

Di seguito si elencano le distanze dall'immobile in esame:

- Centro cittadino di Padova: 6 km;
- Zona Industriale di Padova: 4 km;
- Casello Zona Industriale, Raccordo A4-A13 (Milano-Venezia-Bologna): 5 km.

3.5) CARATTERISTICHE ENERGETICHE

Dal punto di vista energetico l'edificio in oggetto è caratterizzato da notevoli dispersioni termiche dovute alla molto probabile assenza di isolamento termico dell'intero involucro esterno del fabbricato. I serramenti delle finestre hanno il telaio in legno e la vetrocamera.

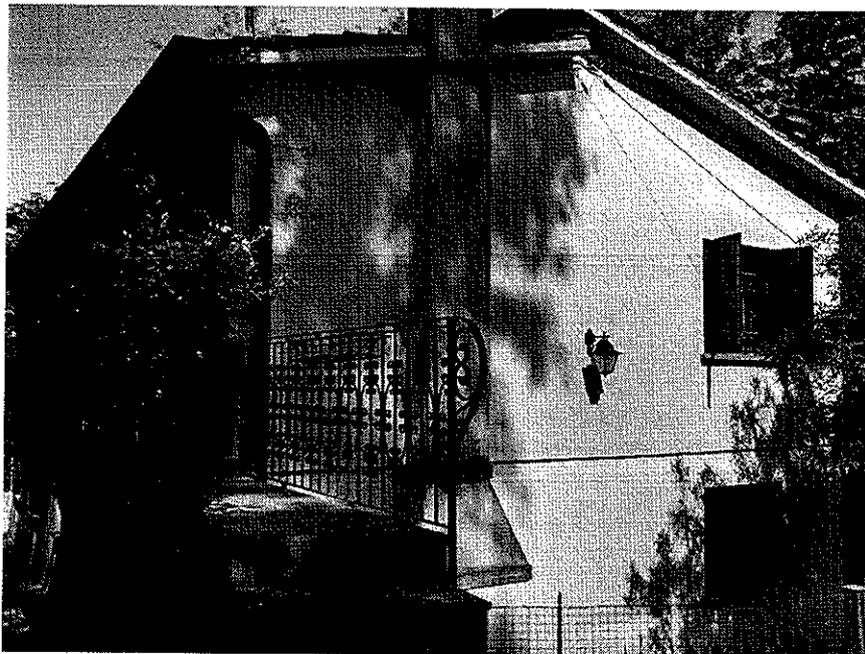
L'impianto termico è costituito da una caldaia al piano terra e radiatori. Al piano primo ad integrazione dell'impianto termico c'è una stufa a legna.

La classe energetica ipotetica dell'abitazione, a giudizio del sottoscritto, è la "F".



4) DESCRIZIONE FOTOGRAFICA

Vista dall'argine/strada



Vista dall'argine/strada



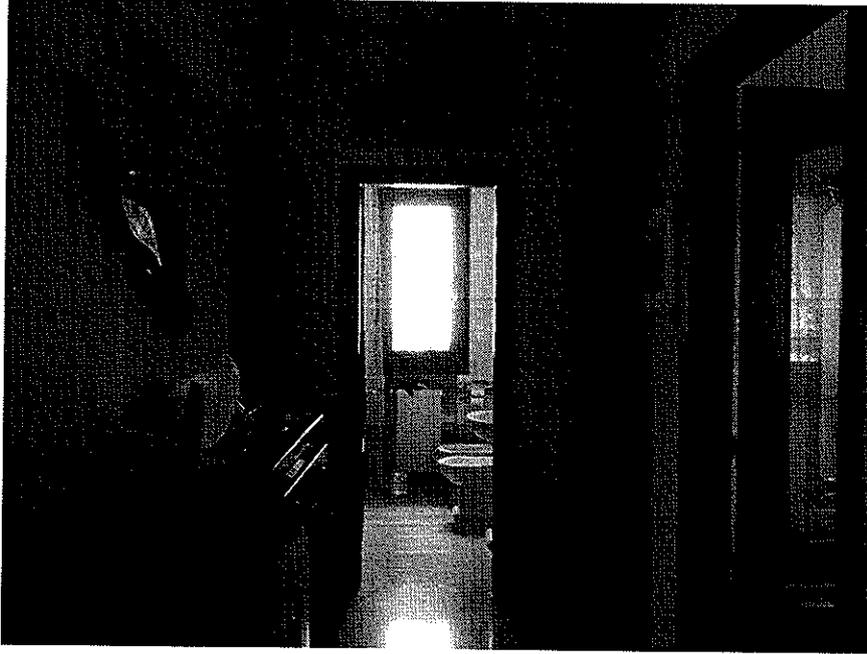
Via Tullio Lombardo, 5 – 35037 Teolo (PD)
cell. 320.79.50.533 – info@studiopontarin.com

C.F.: PNTFRC78C25G2241 – Partita IVA: 03903940280



**Studio Tecnico
Federico geom. Pontarin**

Ingresso Piano primo



Soggiorno Piano Primo



Via Tullio Lombardo, 5 – 35037 Teolo (PD)
cell. 320.79.50.533 – info@studiopontarin.com

C.F.: PNTFRC78C25G224I – Partita IVA: 03903940280

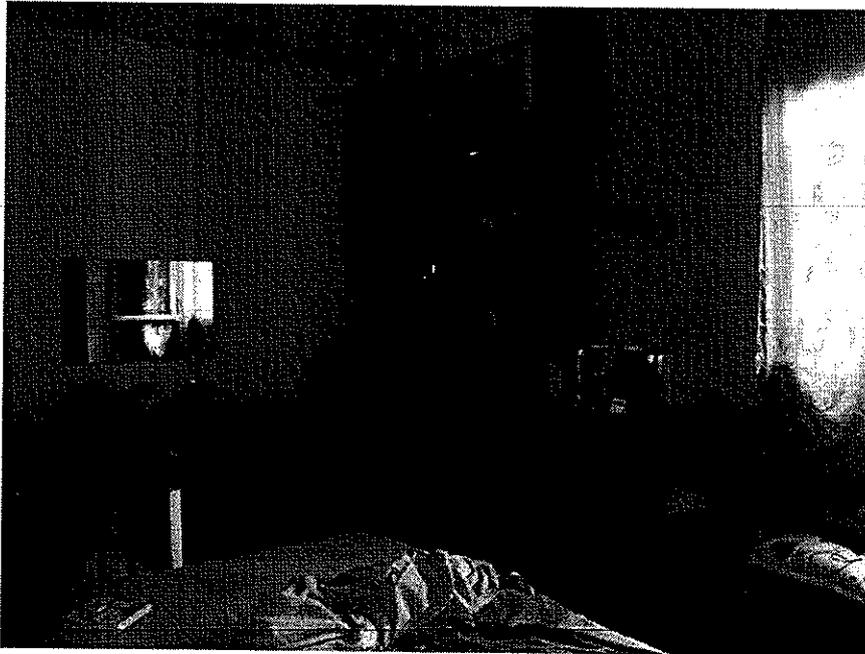


Studio Tecnico
Federico geom. Pontarin

Camera Piano Primo



Camera Piano Primo



Via Tullio Lombardo, 5 – 35037 Teolo (PD)
cell. 320.79.50.533 – info@studiopontarin.com
C.F.: PNTFRC78C25G224I – Partita IVA: 03903940280

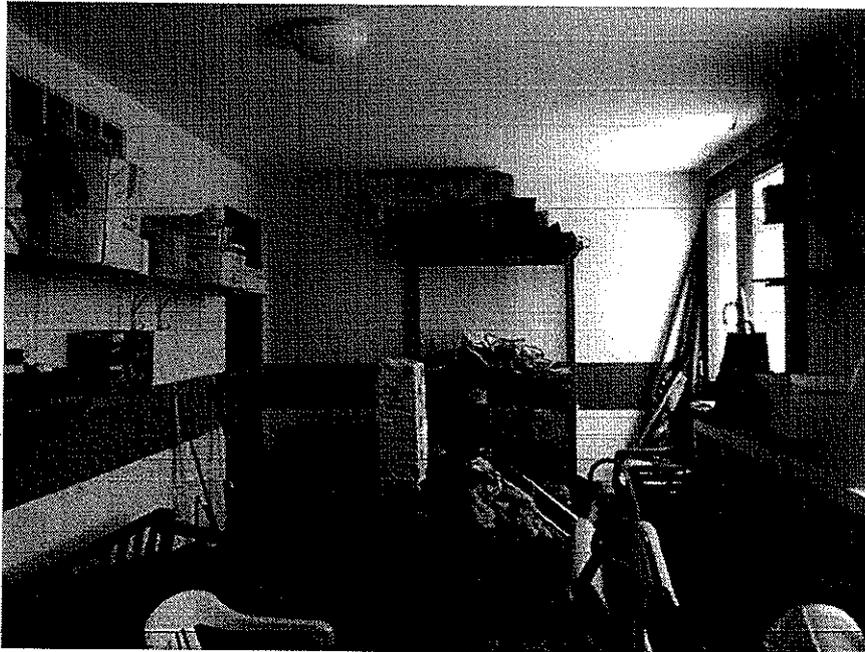


**Studio Tecnico
Federico geom. Pontarin**

Taverna Piano Terra



Garage Piano Terra



Via Tullio Lombardo, 5 – 35037 Teolo (PD)
cell. 320.79.50.533 – info@studiopontarin.com
C.F.: PNTFRC78C25G224I – Partita IVA: 03903940280



**Studio Tecnico
Federico geom. Pontarin**

**7.3) CORRISPONDENZA ELEMENTI IDENTIFICATIVI TRA ATTO DI
PIGNORAMENTO E ISTANZA DI VENDITA**

Sia l'atto di pignoramento che l'istanza di vendita hanno per oggetto gli stessi immobili descritti ai punti precedenti.

8) SUSSISTENZA VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO

L'immobile non risulta essere gravato da vincoli di diritto pubblico che causino prelazione o limiti di edificabilità opponibili alla procedura esecutiva.

9) REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto è stato censito già nel 1811 anno in cui è stato redatto il Catasto Napoleonico. Nel 1997 è stato oggetto di ampliamento e ristrutturazione con Concessione Edilizia n. 584/95, rilasciata dal Comune di Padova il 07/08/1997. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico dello stesso Comune sembra che l'agibilità non sia mai stata chiesta, infatti non compare nemmeno nel titolo di provenienza.

Per il rilascio del succitato permesso di costruire il Comune di Padova ha imposto la sottoscrizione e la trascrizione dei seguenti vincoli:

- atto unilaterale d'obbligo di impegno a non avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'amministrazione pubblica nel caso di danni provocati al fabbricato o alle persone dalle acque del Fiume Roncajette;
- vincolo a non richiedere ulteriori concessioni per aumento della volumetria eccedente il limite di 100 mc per unità abitativa, a mantenere la destinazione residenziale dell'unità abitativa ampliata e a non dar luogo a nuove unità abitative.

Il sottoscritto perito, dopo avere effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, accerta che **lo stato attuale dell'immobile coincide con lo stato autorizzato dal Comune**, ad esclusione di alcune modeste opere interne che differiscono dallo stato autorizzato:

- realizzazione un divisorio nel garage;
- creazione di una piccola apertura tra il garage e la cantina.

Via Tullio Lombardo, 5 – 35037 Teolo (PD)
cell. 320.79.50.533 – info@studiopontarin.com
C.F.: PNTFRC78C25G224I – Partita IVA: 03903940280



**Studio Tecnico
Federico geom. Pontarin**

Queste difformità non possono essere sanate perché non rispettano i vigenti regolamenti igienico-sanitari. Pertanto dovranno essere rimosse con un costo complessivo di circa € 2.000,00.

10) STIMA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto propone di valutare e vendere l'immobile come **lotto unico**, per il quale reputa opportuno pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato mediante un procedimento sintetico-comparativo, sulla base di indagini dei prezzi di compravendita per immobili siti in zona e similari a quello in oggetto come dimensioni e caratteristiche.

Per stimarne il più probabile valore di mercato, ha preso come base le compravendite immobiliari che hanno interessato immobili simili a quello in oggetto e siti nella medesima zona effettuando delle indagini presso agenzie immobiliari site in zona e i valori presenti nel sito internet www.borsinoimmobiliare.it. Dalle indagini è emerso che i valori medi di vendita, per immobili in condizioni simili a quello in oggetto e siti in zone marginali, si aggirano attorno ai 1.000 €/mq. Nel caso in questione l'immobile oltre ad essere in una zona marginale è accessibile attraverso una strada bianca ed è collocato in una zona golenale, fattori che portano ad una riduzione dell'appetibilità dell'immobile nel mercato, pertanto il sottoscritto reputa opportuno ridurre il valore medio rilevato del 15% oltre al 15% per vendita non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

Quindi € /mq 1.000,00 X (1 - 0,15) X (1 - 0,15) X mq 212,24 = € 153.343,40 arrotondato a

€ 153.000,00 (centocinquantatremila/00)

**11) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI SUSCETTIBILI DI
CANCELLAZIONE**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

1. ISCRIZIONE del 13/05/2010 – Registro Particolare 4139 Registro Generale 18543 – Notaio ~~Vittorio~~ ~~Caracciolo~~ di Padova Repertorio 35990/18476 del 23/04/2010. **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Immobile gravato: piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Padova Catasto Fabbricati Sez. E Foglio 7 Particella 418 (ora Foglio 144

Via Tullio Lombardo, 5 – 35037 Teolo (PD)
cell. 320.79.50.533 – info@studiopontarin.com

C.F.: PNTFRC78C25G2241 – Partita IVA: 03903940280



**Studio Tecnico
Federico geom. Pontarin**

Particella 261) e la relativa area di pertinenza censita al Catasto Terreni Foglio 144 Particella 261.

2. TRASCRIZIONE del 22/12/2017 – Registro Particolare 32021 Registro Generale 49501 – Ufficiale Giudiziario Repertorio 8748 del 27/11/2017. **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.**

Immobile gravato: piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Padova Catasto Fabbricati Foglio 144 Particella 261 e la relativa area di pertinenza censita al Catasto Terreni Foglio 144 Particella 261.

12) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI VINCOLI ED ONERI NON SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE

3. ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO del 20/11/1996 – Registro Particolare 18700 Registro Generale 26345 – Notaio [redacted] di Padova Repertorio 172074 del 29/10/1996.

Immobile vincolato: terreno sito nel Comune di Padova Catasto Terreni Foglio 144 Particella 261.

4. COSTITUZIONE VINCOLO DI DESTINAZIONE del 11/02/1997 – Registro Particolare 2917 Registro Generale 3956 – Notaio [redacted] di Padova Repertorio 178155 del 24/01/1997.

Immobile vincolato: terreno sito nel Comune di Padova Catasto Terreni Foglio 144 Particella 261.

13) OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto geometra Federico Pontarin con studio a Teolo in Via Tullio Lombardo n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri di Padova al n. 4090 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Padova al n. 2529, è stato nominato perito per la stima degli immobili dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Caterina Zambotto, con decreto del 27/02/2018, il cui incarico è stato formalizzato con il giuramento nel verbale del 06/03/2018 redatto presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari. Il perito ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile in oggetto alla presenza del [redacted] e del custode in data 09/05/2018.

Via Tullio Lombardo, 5 – 35037 Teolo (PD)
cell. 320.79.50.533 – info@studiopontarin.com

C.F.: PNTFRC78C25G2241 – Partita IVA: 03903940280



**Studio Tecnico
Federico geom. Pontarin**

14) ALLEGATI

I documenti richiesti dal quesito sono presenti nei fascicoli: “allegati tecnici” e “allegati burocratici”.

* * *

Il sottoscritto perito ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 16 pagine dattiloscritte e altri n. 2 fascicoli con gli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Teolo lì, 22/06/2018

Il perito

Via Tullio Lombardo, 5 – 35037 Teolo (PD)
cell. 320.79.50.533 – info@studiopontarin.com

C.F.: PNTFRC78C25G2241 – Partita IVA: 03903940280

