



TRIBUNALE di PADOVA

ESECUZIONE IMM.RE N. 19/2023



Porzione di edificio residenziale al piano terra – via Regia, 15 – Busa di Vigonza

Giudice - dr.ssa Manuela Elburgo

Stimatore - dott. Paolo Luigi Fuochi



L'Esperto del Giudice
dott. Paolo Luigi Fuochi
studio in Padova - via Cardan, 17/19
fuochiarcos@hotmail.com

TRIBUNALE di PADOVA
ESECUZIONE IMM.RE N. 19/2023

G.E. - dr.ssa Manuela Elburgo

RELAZIONE
(LOTTO UNICO)

1) PREMessa

Con decreto 10.05.23 il G.E. nominava lo scrivente esperto per la stima del bene pignorato (giuramento telematico 12.05.23)

Il 12.06.23, alla presenza del Custode Giudiziario e della moglie dell'esecutato, veniva eseguito l'accesso al bene pignorato.

2) DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

3) DESCRIZIONE DEL BENE

Unità abitativa al piano terra

facente parte di edificio residenziale (ai piani terra e 1°) sito in Busa Vigonza via Regia, 15 angolo via XXV Aprile, posto di fronte la strada Regionale 11 che in questo tratto divide la zona abitativa da quella artigianale, antistante la rotonda di svincolo al parcheggio scoperto del supermercato Mega, a circa 200 m. dalla rotonda di via Padova.



L'Esperto del Giudice
dott. Paolo Luigi Fuochi
studio in Padova - via Cardan, 17/19
fuochiarcos@hotmail.com

4) COMPOSIZIONE

UNITÀ ABITATIVA

Piano terra (altezza interna m. 3.05)

portichetto (mq. 9.00), ingresso verandato (mq. 3.00), soggiorno (mq. 19.00 - adibito a camera),
disbrigo (mq. 3.50 - h. 2.00), disobbligio (mq. 3.50), cucina (mq. 11.50), ripostiglio (mq. 13.00 - h.
1.90), bagno (mq. 8.00), camera (mq. 17.50).

Totale superficie calpestabile = mq. 88.

NOTA – Sottostante il piano terra si configura il piano seminterrato (h. m. 2.00) di uso comune composto da spazi indicati nella scheda catastale come "scantinato, disbrigo e centrale termica". Detto piano si trova in un assoluto e totale stato di degrado.

5) CONFINI EDIFICIO

A nord mappale 161, a est mappale 1634, a sud affaccio su via Regia, a ovest affaccio su via XXV aprile.

6) SUPERFICI

La superficie commerciale comprende le murature interne ed esterne e per metà quelle di confine con applicazione del coefficiente di destinazione per: **a)** accessori esterni; **b)** quelli interni con altezza inferiore a m. 2.40 quali ripostiglio e disbrigo.

Unità abitativa al piano terra

Superficie commerciale = mq. 102



L'Esperto del Giudice
dott. Paolo Luigi Fuochi
studio in Padova - via Cardan, 17/19
fuochiarcos@hotmail.com

7) CARATTERISTICHE

EDIFICIO

L'edificio è con struttura portante in doppio blocco di laterizio, solaio in laterizio con travi cementizie, copertura a padiglione con manto in tegole.

UNITÀ ABITATIVA

Finestre in legno a lastra singola, avvolgibili in pvc leggero, porte interne in legno tamburato (alcune con vetro stampato), pavimenti zona giorno in palladiana e piastrelle ceramiche, nella camera in parquet di legno, impianto elettrico dotato di salvavita (non risulta a norma), impianto di riscaldamento di tipo autonomo a gas naturale con caldaia posta nello scantinato, termosifoni in acciaio.

8) CONSERVAZIONE

Pessimo lo stato di conservazione dell'unità abitativa con forte presenza di umidità su murature e soffitti (aloni con sminuzzamento di intonaco); le condizioni igienico-sanitarie e la relativa insalubrità sono tali da definire l'alloggio non abitabile.

Anche il piano seminterrato "di uso comune" riveste nel massimo degrado, con presenza di materiali da discarica e ingente è lo stato di umidità (si accede da un foro presente sul lato nord dell'edificio).

9) CATASTO

Si elencano i dati identificativi degli immobili pignorati.



L'Esperto del Giudice
dott. Paolo Luigi Fuochi
studio in Padova - via Cardan, 17/19
fuochiarcos@hotmail.com

Censo urbano

NCEU - Comune di Vigonza

foglio 22 - **particella 1608**

sub. I (unità abitativa)

via Regia, 15 – PT - cat. A/3 - cl. 2 - cons. v. 5 - sup. m² 134-139 - R.C. €. 322,79

INTESTATO

Censo terreni

NCEU - Comune di Vigonza

foglio 22 - **particella 1608** - ente urbano di mq. 269.

10) CENSIMENTO

Il censimento **non risulta regolare** per accertate modifiche interne.

Costo presunto di regolarizzazione **€. 700,00**.

11) CORRISPONDENZA

I dati riportati nell'atto di pignoramento identificano correttamente il bene immobile oggetto della presente procedura.



L'Esperto del Giudice
dott. Paolo Luigi Fuochi
studio in Padova - via Cardan, 17/19
fuochiarcos@hotmail.com

12) PROVENIENZA

Atto di compravendita

a rogito notaio Roberto Agostini di Padova rep. n. 46134/11648 del 29.04.2008 registrato a Padova 2 il 02.05.2008 n. 9258 serie 1T, bene che nell'atto è identificato foglio 22 Sez. A part. 228 sub. 1.

Atto di accettazione tacita di eredità

del Tribunale di Padova in data 16.01.2020 rep. n. 45/2020 trascritto a Padova il 10.08.2022 ai nn. 35046/23681 in morte di
quale proprietaria di 2/4 *(la trascrizione è stata eseguita con provvedimento definizione successione Cron. N. 45/2020 del 16.01.2020 reg. n. 740/2018 del Tribunale relativa all'istanza per la richiesta di chiusura eredità giacente e di contestuale dichiarazione di qualifica erede dei sigg.)*.

13) PROPRIETÀ

Gli immobili pignorati sono di proprietà dell'esecutato per la quota di $\frac{3}{4}$ e la rimanente quota di $\frac{1}{4}$ della moglie

14) OCCUPAZIONE

L'unità abitativa è occupata dalla famiglia dell'esecutato composta dalla moglie e tre figli, di cui due minorenni.



L'Esperto del Giudice
dott. Paolo Luigi Fuochi
studio in Padova - via Cardan, 17/19
fuochiarcos@hotmail.com

15) VINCOLI

Non sussistono vincoli di diritto pubblico e privato implicanti cause di prelazione opponibili alla presente procedura.

16) CONFORMITÀ EDILIZIA

Di seguito gli atti amministrativi che attengono all'edificio di cui l'immobile pignorato è parte: -----

- permesso di costruire n. 25 del 24/05/1954
- abitabilità n. 47 e 48 del 07/12/1955
- autorizzazione n. 33 del 03/05/1957
- licenza edilizia e abitabilità n. 299/1968
- licenza edilizia n. 132/1971

Si attesta la non conformità edilizia dell'immobile pignorato per rilevate difformità (*spostamento tramezzi, chiusura foro finestra, tamponamento porzione di facciata e cambio d'uso da negozio in abitativo.*

Per la regolarizzazione si dovrà disporre SCIA in sanatoria con un costo presunto di **€. 6.000,00** (*compenso professionale, sanzione, oneri per cambio d'uso, diritti di segreteria*).

17) DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal vigente strumento urbanistico il terreno su cui insiste l'edificio in premessa ricade in "zona residenziale di completamento".



L'Esperto del Giudice
dott. Paolo Luigi Fuochi
studio in Padova - via Cardan, 17/19
fuochiarcos@hotmail.com

NOTA - ai sensi della L. 47/85 per l'alienazione dell'immobile pignorato non è necessario produrre il CDU del terreno su cui sorge l'edificio di cui fa parte trattandosi di area di limitata superficie e di natura strettamente pertinenziale al fabbricato ivi eretti.

18) CLASSE ENERGETICA

In assenza di certificazione, stante le rilevate caratteristiche, all'abitazione viene attribuita la classe "G".

19) VALORE

Per la determinazione del più probabile valore degli immobili, -----

SENTITI

operatori immobiliari di fiducia, osservate le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio e quelle della rivista Consulente Immobiliare, considerati i prezzi di vendita reperiti dai siti immobiliari e le informazioni di Asta-legale, in base a buon senso ed esperienza ed in tal senso considerando il particolare stato di degrado;

TENUTO CONTO

dei criteri esposti all'art. 13 lett. o) del D.L. 27/06/2015 n. 83, convertito nella Legge n. 132/15, in particolare gli adeguamenti e le correzioni, compresa la riduzione pari al 15% del valore praticata per l'assenza della garanzia da vizi del bene venduto;

viene applicato il criterio di stima comparativo rispetto a beni simili insistenti nella stessa zona e riducendo il relativo valore di riferimento del 50% stante il pessimo stato conservativo.



L'Esperto del Giudice

dott. Paolo Luigi Fuochi

studio in Padova - via Cardan, 17/19
fuochiarcos@hotmail.com

CONSIDERANDO

le caratteristiche intrinseche-estrinseche dell'immobile nel suo complesso, il pessimo stato di conservazione e manutenzione, il degrado in cui riversa l'abitazione, la sua collocazione posta ad angolo rispetto alle vie pubbliche, l'andamento di un mercato immobiliare che risente della crisi economica che investe ancora il Paese, nonostante segni di positiva ripresa ma con tassi bancari di mutuo fondiario in continuo aumento;

ASSUNTO

quale parametro tecnico la superficie commerciale come in precedenza determinata;

ASSUNTO

quale parametro economico, anche per quanto sopra riportato relativo al degrado dell'alloggio, il valore di €. 600,00/m² (valore medio di mercato di €. 1.200/ m² x 50%) che ricomprende l'incidenza degli spazi di uso comune quali il piano scantinato e l'area scoperta;

RIDUCENDO

il valore di stima del 15% per assenza di garanzia nella vendita;

si ottiene la seguente tabella estimativa.



L'Esperto del Giudice
dott. Paolo Luigi Fuochi
 studio in Padova - via Cardan, 17/19
 fuochiarcos@hotmail.com

TABELLA VALORE

descrizione	sup./m ²	coeff	m ² comm.	val./m ²	riduzione	valore
Unità abitativa	102	1	102			
STIMA			102	€. 600		€. 61.200
<i>riduzione per assenza nella vendita della garanzia da vizi</i>					15%	€. 9.180
<i>detrazione del costo di regolarizzazione urbanistica</i>						€. 6.000
<i>Detrazione del costo di regolarizzazione catastale</i>						€. 700
						=====
VALORE DI STIMA RIDOTTO						€. 45.320
VALORE FINALE (arrotondato per difetto) €. 45.000,00						

20) GRAVAMI

Di seguito le formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili pignorati.

ISCRIZIONE

Nota nn. 18475/4362 del 05/05/2008



L'Esperto del Giudice
dott. Paolo Luigi Fuochi
studio in Padova - via Cardan, 17/19
fuochiarcos@hotmail.com

Ipoteca volontaria (a garanzia di mutuo fondiario capitale €. 120.000,00) a favore di
contro
per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

TRASCRIZIONI

Nota nn. 30173/19290 del 30/07/2018

Verbale di pignoramento immobiliare a favore di
a carico di per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Nota nn. 3356/2367 del 01/02/2023

Verbale di pignoramento immobiliare a favore di
a carico di per la quota
di $\frac{1}{4}$ ciascuno.

ANNOTAZIONI

- Risulta cancellata l'ipoteca volontaria iscritta il 1° giugno 2005 ai numeri 25350/6892 con comunicazione n. 3703 del 28.05.2008;
- Risulta decaduto il vincolo decennale istituito dalla Regione Veneto nei confronti della società di cui alla trascrizione n. 7885/5516.

Padova li, 21/07/2023

L'Esperto del Giudice

dott. Paolo Luigi Fuochi

allegati:

- 1) cartaceo comunale;
- 2) cartaceo comunale;
- 3) atto di provenienza 2008;
- 4) stato fotografico