

TRIBUNALE DI PADOVA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.^{ssa} P. Rossi

Esecuzione immobiliare n° 435/2015 (riunita 582/17) promossa da

Il giorno 04.07.2023 il G.E., Dott.^{ssa} M. Elburgo ha conferito l'incarico al sottoscritto C.T.U., Arch. Luca Baldan di procedere " *all'aggiornamento della perizia* (redatta dall'Arch. P. Parisotto) *sia in relazione ai beni rimasti in proprietà dell'esecutato, sia in relazione al loro valore*".

In seguito al decreto di assegnazione dei beni immobili disposto in data 25.06.2021 dal G.E. Dott.^{ssa} Micol Sabino rep. n. 1039/21, cron. 2415/21, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Padova al n. 3872 in data 29.06.2021, con il quale sono stati assegnati i beni oggetto del progetto divisionario "Piano 2" predisposto dall'Arch. P. Parisotto in data 11.07.2018 e successivo frazionamento catastale n.251040.1/2019 del 04.11.2019, prot. n. PD0251040, inoltre nello stesso si dà atto della conseguente cancellazione dalle formalità di tutti quei beni che formano oggetto della proprietà esclusiva a favore dell'altra proprietaria convivente (Lotto B del "Piano 2" - - non esecutata), mentre rimangono inalterate per i beni oggetto della proprietà esclusiva a favore dell'altro proprietario convivente (Lotto A del "Piano 2" - - **esecutato**).

I beni rimasti in piena proprietà del . nato a il - c.f. e oggetto di pignoramento così catastalmente identificati in via Villabozza a Vigodarzere (Pd), sono i seguenti:

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI VIGODARZERE**, Foglio **8**, mapp. **1182**

- **sub 3** – via Villabozza 3, piano 1, cat. A/3, classe 1, cons.5 vani, RC 322,79 – *variazione identificativi per allineamento mappe del 29.07.2015 in atti dal 29.07.2015 cancellazione sezione (n. 136/2015)*
- **sub 4** – via Villabozza 3, piano T, cat. C/6, classe 2, cons. 40 mq, RC 84,70 – *variazione identificativi per allineamento mappe del 29.07.2015 in atti dal 29.07.2015 cancellazione sezione (n. 136/2015)*



- **sub 1** – B.C.N.C. - Cortile e Centrale Termica ai sub 2, 3, 4

Cat. Terreni - **COMUNE DI VIGODARZERE**, Foglio **8**

- **mapp. 519** - Seminativo arborato, classe 3, Cons. 2.000 mq, RD Euro 14,98 RA Euro 9,81 –
frazionamento del 31.12.1979 in atti dal 30.11.1980 (n. 430).
- **mapp. 1718** - Seminativo arborato, classe 3, cons. 1.650 mq, RD Euro 12,36 - RA Euro 8,10 -
frazionamento del 04.11.2019, pratica . PD0251040 in atti dal 04.11.2019 presentato il
04.11.2019 (n. 251040.1/2019).
- **mapp. 1493** - Seminativo arborato, classe 3, cons. 685 mq, RD Euro 5,13 - RA Euro 3,36 - *frazionamento*
del 16.06.2006, pratica PD0118090 in atti dal 16.06.2006 (n. 118090.1/2006).

In considerazione dell'andamento del mercato per i beni simili a quelli oggetto di pignoramento,
 condivido le conclusioni dell'Arch. P. Parisotto e confermo i valori unitari dei beni considerati,
 cosicché il loro valore è il seguente:

PIANO E/O DESTINAZIONE	MQ LORDI	PERCENT. DI VALUTAZ.	MQ COMMER.	PREZZO UNITARIO €/MQ	VALORE €
P T - 1° mapp. 1182 sub 3-4					
Residenza	130,80	100	130,80	600	78.480
TOTALE			130,80		78.480
Valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi					66.708
mappale 519	2.000	-	2.000	4	8.000
mappale 1718	1.650	-	1.650	4	6.600
mappale 1493	685	-	685	4	2.740
SOMMANO					84.048

Il C.T.U.

Padova, 17.11.2023

Arch. Luca Baldan



TRIBUNALE DI PADOVA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.^{ssa} P. Rossi

Esecuzione immobiliare n° 435/2015 (riunita 582/17) promossa da

Il giorno 04.07.2023 il G.E., Dott.^{ssa} M. Elburgo ha conferito l'incarico al sottoscritto C.T.U., Arch. Luca Baldan di procedere " *all'aggiornamento della perizia* (redatta dall'Arch. P. Parisotto) *sia in relazione ai beni rimasti in proprietà dell'esecutato, sia in relazione al loro valore*".

In seguito al decreto di assegnazione dei beni immobili disposto in data 25.06.2021 dal G.E. Dott.^{ssa} Micol Sabino rep. n. 1039/21, cron. 2415/21, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Padova al n. 3872 in data 29.06.2021, con il quale sono stati assegnati i beni oggetto del progetto divisionario "Piano 2" predisposto dall'Arch. P. Parisotto in data 11.07.2018 e successivo frazionamento catastale n.251040.1/2019 del 04.11.2019, prot. n. PD0251040, inoltre nello stesso si dà atto della conseguente cancellazione dalle formalità di tutti quei beni che formano oggetto della proprietà esclusiva a favore dell'altra proprietaria convivente (Lotto B del "Piano 2" - - non esecutata), mentre rimangono inalterate per i beni oggetto della proprietà esclusiva a favore dell'altro proprietario convivente (Lotto A del "Piano 2" - - esecutato).

I beni rimasti in piena proprietà del nato a il
- c.f. e oggetto di pignoramento così catastalmente
identificati in via Villabozza a Vigodarzere (Pd), sono i seguenti:

Cat. Fabbr. - **COMUNE DI VIGODARZERE, Foglio 8, mapp. 1182**

- **sub 3** – via Villabozza 3, piano 1, cat. A/3, classe 1, cons.5 vani, RC 322,79 – *variazione identificativi per allineamento mappe del 29.07.2015 in atti dal 29.07.2015 cancellazione sezione (n. 136/2015)*
- **sub 4** – via Villabozza 3, piano T, cat. C/6, classe 2, cons. 40 mq, RC 84,70 – *variazione identificativi per allineamento mappe del 29.07.2015 in atti dal 29.07.2015 cancellazione sezione (n. 136/2015)*

- **sub 1** – B.C.N.C. - Cortile e Centrale Termica ai sub 2, 3, 4

Cat. Terreni - **COMUNE DI VIGODARZERE**, Foglio **8**

- **mapp. 519** - Seminativo arborato, classe 3, Cons. 2.000 mq, RD Euro 14,98 RA Euro 9,81 –
frazionamento del 31.12.1979 in atti dal 30.11.1980 (n. 430).
- **mapp. 1718** - Seminativo arborato, classe 3, cons. 1.650 mq, RD Euro 12,36 - RA Euro 8,10 -
frazionamento del 04.11.2019, pratica . PD0251040 in atti dal 04.11.2019 presentato il 04.11.2019 (n. 251040.1/2019).
- **mapp. 1493** - Seminativo arborato, classe 3, cons. 685 mq, RD Euro 5,13 - RA Euro 3,36 - *frazionamento del 16.06.2006, pratica PD0118090 in atti dal 16.06.2006 (n. 118090.1/2006).*

Successivamente il GE, Dott.ssa P. Rossi ha richiesto al sottoscritto CTU di: *"...predisporre esaustivo elaborato peritale che abbia ad oggetto il solo bene assegnato al debitore a seguito del decreto di assegnazione, indicando: i dati catastali, i gravami, il valore, ogni indicazione utile necessaria in forza del quesito originario, con allegato corredo fotografico. Rileva la necessità di dare idonee informazioni sulle modalità di accesso ai beni esegutati, che ora avviene tramite strada privata in comproprietà tra i sub 1718 e 1719".*

Pertanto, si richiamano: la perizia originale del collega Arch. Paolo Parisotto (del 07.07.2016), le successive integrazioni 1, 2 e 3, per le parti non oggetto di aggiornamento e non in contrasto con la presente.

I beni immobili oggetto della presente perizia, sono rappresentati da una unità immobiliare residenziale (piano primo), un garage posto al piano terreno e dalle loro pertinenze accessorie di un edificio di tipo residenziale bifamiliare, dei terreni agricoli circostanti, il tutto situato in un contesto residenziale di tipo rurale, dove a breve distanza, sono presenti tutti i servizi necessari alla residenza.

L'ingresso pedonale e carrabile avviene direttamente dalla pubblica via Villabozza: prima, tramite una rampa stradale che scende direttamente dalla pubblica via posta sull'argine del

Il bagno è dotato di antibagno, è costituito da un piccolo vano dotato di lavabo, tazza, bidet e doccia, bianchi con miscelatori. Il pavimento è in ceramica commerciale e il rivestimento è fino al soffitto, con ceramiche commerciali. Le camere, hanno pavimento a scacchi in listelli di rovere, vetusti. Sono state rilevate tracce di muffa sui soffitti e sulle pareti. Il corridoio ha piastrelle economiche, un vano ad uso corridoio nella parte finale è stato chiuso, in difformità, per ricavare un piccolo studio. È sanabile come opera interna difforme ai sensi dell'art 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. E' altresì presente anche un piccolo locale interno ricavato nel garage che dovrà essere oggetto di demolizione Si ritiene che la spesa complessiva per la **sanatoria** di cui sopra possa essere indicata in totali **€ 2.000**. Il locale garage, posto al piano terreno, ha una copertura in cemento-amianto che deve necessariamente essere rimossa e sostituita con altro tipo di copertura.

L'intervento di lieve e sostituzione della copertura può essere valutata in circa **130 €/mq**, comprensivo dell'uso di una piattaforma e l'utilizzo di una nuova copertura in fibrocemento ecologico. Il costo complessivo, quindi è il seguente $130 \text{ €/mq} \times 60 \text{ mq} = \text{€ 7.800}$

In seguito al sopralluogo si sono evidenziati i danni in seguito agli eventi grandinigeni del 19 luglio 2023, che hanno interessato sia la copertura in amianto (di cui si è già detto sopra) ma anche la copertura in coppi di laterizio del fabbricato residenziale. Ritengo che considerata la dimensione della copertura, le necessarie lavorazioni, le modalità operative e gli adeguati dispositivi di sicurezza, sia da ritenersi congruo un costo al mq, comprensivo di ogni onere necessario, di 140 €/mq di copertura. Pertanto, considerando una superficie di copertura di circa 175 mq, avremo: $175 \text{ mq} \times 140 \text{ €/mq} = \text{€ 24.500}$. In considerazione che la copertura di un fabbricato è da ritenersi di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 del c.c., con il proprietario dell'unità posta al piano terreno, tale somma per il ripristino della funzionalità della copertura si deve ritenere da dividere al 50%. Pertanto l'incidenza della spesa da assumere per la procedura sarà di **€ 12.250**.

fiume Brenta, poi un tratto di strada comune posta a cavallo della linea dividente i due mappali

1718 (di proprietà dell'esecutato) e 1719 per una larghezza di 5 metri (2,5 metri su ciascun

mappale).

L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato, il cui accesso avviene tramite una scala,

di proprietà esclusiva del tipo aperto, posta lungo il lato ovest del fabbricato, è composto da:

un terrazzo, ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, 2 camere da letto, per una

consistenza complessiva di commerciali 104,80 mq; ne conclude la consistenza il garage, posto

al piano terreno, di 52,00 mq (26,00 mq commerciali). Totale complessivo **130,80 mq.**

Le caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati per la realizzazione dell'immobile sono di

mediocre qualità; le finiture interne ed esterne sono, quelle originali dell'epoca della costruzione

avvenuta negli anni '60.

I serramenti sono in legno con un vetro e tapparelle in plastica leggera, le porte interne in legno

tamburate lisce o con vetro; il portoncino di ingresso è in legno e vetro, il tutto con ordinaria

ferramenta e vetusti.

I pavimenti sono con piastrelle economiche. Il riscaldamento è con centrale termica (rotta) posta

in apposito locale al PT, con radiatori tradizionali, produce anche acqua calda ad uso sanitario,

ma l'impianto è stato staccato.

Il riscaldamento avviene con due stufe a pellet o legna poste in corridoio e in soggiorno, l'acqua

calda sanitaria avviene con boiler elettrico posto in bagno.

Gli impianti idrico ed elettrico sono vetusti, non ne è stata verificata la funzionalità.

Il locale cucina, abitabile, ha pavimento in ceramica economica e rivestimento solo nella parete

attrezzata. Il locale pranzo, appena sufficientemente ampio ha pavimento in ceramica

economica.

Dal corridoio si accede al reparto notte, suddiviso da una porta vetrata, costituito da uno studio,

da due camere e dai servizi igienici.

Le condizioni manutentive generali attuali, si possono definire **sufficienti**.

Gli immobili sono attualmente occupati dall'esecutato

REGOLARITA' EDILIZIA. Edificio ante 1.9.67. sanatoria ai sensi L. 47/85 del 27.3.86 n. 2400/1/2/3 di prot., concessione in sanatoria del 4.2.10 n. 2400/1986/X prot. 2400/86.

Abitabilità non rilevata in comune. (vedi sopra per le irregolarità rilevate e la necessaria sanatoria).

DESTINAZIONE URBANISTICA. L'edificazione consentita in relazione alla zona, al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di Piano Interventi, è nulla in quanto lotto già edificato in zona protetta. Zona edificata, area descritta nel P.I. come area esondabile o a ristagno idrico, normata dall'art. 58. In considerazione dell'andamento del mercato per i beni simili a quelli oggetto di pignoramento, condivido le conclusioni dell'Arch. P. Parisotto e confermo i valori unitari dei beni considerati, cosicché il loro valore è il seguente:

PIANO E/O DESTINAZIONE	MQ LORDI	PERCENT. DI VALUTAZ.	MQ COMMER.	PREZZO UNITARIO €/MQ	VALORE €
P T - 1° mapp. 1182 sub 3-4					
Residenza	130,80	100	130,80	600	78.480
TOTALE			130,80		78.480
Costi da sostenere per la regolar. edilizia urbanistica/sost. copertura					22.050
SOMMANO					56.430
Valore ridotto per l'assenza di garanzia per vizi					48.000
mappale 519	2.000	-	2.000	4	8.000
mappale 1718	1.650	-	1.650	4	6.600
mappale 1493	685	-	685	4	2.740
SOMMANO (arrotond.)					65.500

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni contro e pregiudizievoli in genere:

- ❖ Atto di pignoramento trascritto il 28.09.2012, *Reg. Gen. n° 32388 – Part. n° 22831*, a seguito di domanda di revoca di atti soggetti a trascrizione provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova, in data 21.09.2012 rep n. 220/2012.

a favore:

a carico:

per la quota di intera di proprietà

colpisce: Cat. Fabbr. - **COMUNE DI VIGODARZERE**, Foglio **8**, mapp. **1182**

- **sub 3** – via Villabozza 3, piano 1, cat. A/3, classe 1, cons.5 vani, RC 322,79
- **sub 4** – via Villabozza 3, piano T, cat. C/6, classe 2, cons. 40 mq, RC 84,70

- ❖ Atto di pignoramento trascritto il 11.08.2015, *Reg. Gen. n° 26126 – Part. n° 17650*, a seguito di provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova, in data 06.07.2015 rep n. 4573/2015.

a favore:

a carico:

per la quota di intera di proprietà

colpisce: Cat. Fabbr. - **COMUNE DI VIGODARZERE**, Foglio **8**, mapp. **1182**

- **sub 3** – via Villabozza 3, piano 1, cat. A/3, classe 1, cons.5 vani, RC 322,79
- **sub 4** – via Villabozza 3, piano T, cat. C/6, classe 2, cons. 40 mq, RC 84,70

- ❖ Atto di pignoramento trascritto il 18.08.2017, *Reg. Gen. n° 33378 – Part. n° 21595*, a seguito di provvedimento atto giudiziario Tribunale di Padova, in data 08.08.2017 rep n.

6238/2017.

a favore:

a carico:

per la quota di intera di proprietà

colpisce: Cat. Fabbr. - **COMUNE DI VIGODARZERE**, Foglio **8**, mapp. **1182**

- **sub 3** – via Villabozza 3, piano 1, cat. A/3, classe 1, cons.5 vani, RC 322,79

- **sub 4** – via Villabozza 3, piano T, cat. C/6, classe 2, cons. 40 mq, RC 84,70

Cat. Terreni - **COMUNE DI VIGODARZERE**, Foglio **8**

- **mapp. 1493** - Seminato arborato, classe 3, cons. 685 mq, RD Euro 5,13 - RA Euro 3,36

per la quota di 3/21 di proprietà

- **mapp. 1492**

- **mapp. 1182**

per la quota di 1/2 intera di proprietà

- **mapp. 512**

Iscrizioni:

❖ Ipoteca volontaria, in data 20.07.2006 *Reg. Gen. n°41236 – Part. n°10501*, in seguito ad atto di concessione di mutuo fondiario con atto del Notaio C. Corradi di Piazzola sul Brenta (Pd), in data 13.07.2006, rep. n. 83790 *per la somma totale di € 178.000 (capitale € 89.000), durata 15 anni.*

a favore:

a carico:

per la quota di intera di proprietà

colpisce: Cat. Fabbr. - **COMUNE DI VIGODARZERE**, Foglio **8**, mapp. **1182**

- **sub 3** – via Villabozza 3, piano 1, cat. A/3, classe 1, cons.5 vani, RC 322,79

- **sub 4** – via Villabozza 3, piano T, cat. C/6, classe 2, cons. 40 mq, RC 84,70

❖ Ipoteca giudiziale, in data 18.10.2016 *Reg. Gen. n°35460 – Part. n°6623*

a favore:

a carico:

per la quota di intera di proprietà

colpisce: Cat. Fabbr. - **COMUNE DI VIGODARZERE**, Foglio **8**, mapp. **1182**

- **sub 3** – via Villabozza 3, piano 1, cat. A/3, classe 1, cons.5 vani, RC 322,79

- **sub 4** – via Villabozza 3, piano T, cat. C/6, classe 2, cons. 40 mq, RC 84,70

Il C.T.U.

Padova, 05.02.2023

Arch. Luca Baldan