

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE di PADOVA
Esecuzione immobiliare n. 88/24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Casa singola con giardino - via Albarella, 25 - Comune di Camposampiero

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. - dr.ssa Paola Rossi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stimatore - dott. geom. Paolo Luigi Fuochi

ASTE
GIUDIZIARIE®





dott. geom. Paolo Luigi Fuochi

ASTE
GIUDIZIARIE®
Esperto del Giudice

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare

n. 88/2024

indice di perizia

Lotto Unico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1)	premessa	pag. 1
2)	diritto venduto	pag. 1
3)	beni pignorati - ubicazione	pag. 1-2
4)	composizione	pag. 2-3
5)	confini	pag. 3
6)	superfici	pag. 3
7)	caratteristiche	pag. 4
8)	conservazione	pag. 4-5
9)	catasto	pag. 5-6
10)	censimento	pag. 6
11)	corrispondenza	pag. 6-7
12)	provenienza	pag. 7
13)	proprietà	pag. 7
14)	occupazione	pag. 7
15)	vincoli	pag. 7
16)	conformità edilizia	pag. 7-8-9
17)	destinazione urbanistica	pag. 9
18)	classe energetica	pag. 9
19)	valore	pag. 10-11
20)	gravami	pag. 12
---)	elenco allegati	pag. 12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'esecuzione - dr.ssa Paola Rossi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE di PADOVA
ESECUZIONE IMM.RE N. 88/2024

RELAZIONE
(LOTTO UNICO)

1) PREMessa

Con decreto 01.05.2024 il G.E. nominava lo scrivente quale esperto per la stima dell'immobile pignorato sito in Comune di Camposampiero via Albarella, 25 (verbale di giuramento del 02.05.24). I sopralluoghi sono stati eseguiti il 27.05.24 e 03.07.24.

2) DIRITTO VENDUTO

Piena proprietà.

3) BENI PIGNORATI

Casa di abitazione, con pertinenze e scoperto esclusivo.

L'immobile è inserito in un contesto ambientale tipicamente rurale, nei pressi del e del ristorante fronteggiante l'argine del corso d'acqua denominato "MUSON VECCHIO", distante circa 4 Km. dal Municipio di Camposampiero.

L'accesso alla proprietà avviene percorrendo il tratto arginale di via Albarella sino ad impegnare un "ponticello privato" (*che attraversa il corso d'acqua*) della portata massima di 10/q.li che appare bisognoso di verifica statica.

Sussiste un ulteriore accesso di tipo campestre (capezzagna sotto-argine) che consente, non con qualche difficoltà nel periodo delle piogge, di raggiungere un altro ponticello nei pressi del

La zona è a rischio alluvione (*grado di pericolosità R1*).

Si segnala per l'appunto che a seguito di eccezionali piogge il fiume MUSON DEI SASSI è esondato a Camposampiero il giorno 17 maggio 2024 in località Rustega per la rottura di un argine, rottura arginale che ha portato le acque ad invadere i territori a est del territorio, confinanti a sud dall'argine del corso d'acqua MUSON VECCHIO.

La casa in questione ha subito un pesante allagamento con le conseguenze che ancora oggi sono visibili su tutte le murature perimetrali ed interne al piano terra (*sino ad un'altezza di circa 60 cm. sopra il pavimento*).

4) COMPOSIZIONE

ABITAZIONE al piano terra (altezza interna da m. 2.70 a m. 3.20) - composta da ingresso con soggiorno e angolo cucina, disobllo, bagno, lavanderia, camera.

ABITAZIONE al piano primo (altezza media m. 2.40) costituente la soffitta adibita a zona notte composta da disbrigo, bagno (con abbaino a falda) e n. 3 camere.

PERTINENZE al piano terra - rappresentate da un porticato in legno con manto copertura in tegole (dimensioni m. 7.30 x m. 2.50 con hm. m. 2.25 = superficie mq. 18.50) sul lato est della casa e da un'ampia tettoia (chiusa su tre lati) a struttura portante metallica con manto di copertura in tegole cementizie, utilizzata come rimessa e deposito posta retro la casa (dimensioni m. 8 x m. 9 con hm. m. 3.25 = superficie mq. 72).

NOTA - Le citate pertinenze sono state erette, in diversi periodi e comunque dopo la ristrutturazione della casa, senza permesso edilizio e nel mancato rispetto della minima distanza dal confine, da ritenersi abusive e non sanabili, pertanto escluse dalla stima.

5) CONFINI

La casa affaccia per tutti i lati sulla corte interna a mapp. 471.

Il fondo nella sua interezza (mapp. 471, 485, 494) confina a nord con mapp. 60, a sud scolo acque, a est mapp. 484, a ovest mapp. 470 e 493.

6) SUPERFICI

La casa sviluppa una superficie lorda al piano terra di **mq. 104** ed una superficie lorda al piano 1° (*soffitta*) di **mq. 70**.

NOTA - La superficie lorda è la somma delle superfici dei singoli piani della costruzione comprese entro il perimetro esterno delle pareti d'ambito, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali.

7) CARATTERISTICHE

La casa ha murature perimetrali in laterizio coibentate con pannelli da cm. 6 in lana di roccia; solai in latero cemento coibentato con polistirolo espanso (*per parte della zona giorno*) ed in parte in legno (*parte della zona giorno e per la soffitta*); copertura coibentata con pannelli in fibra di vetro; manto in tegole cementizie; pavimenti in ceramica monocottura al piano terra e nei servizi igienici, in listelli di legno al piano soffitta; rivestimento parietale nei bagni; scala rivestita con tavole di legno; serramenti esterni in pvc effetto legno con vetrocamera (4+12+4); oscuri alla veneta; porte interne tamburate color mogano; impianto elettrico a norma con quadro comando nella lavanderia e presenti n. 2 termostati ambiente; impianto di riscaldamento "a pavimento" con caldaia murale stagna a condensazione alimentata a gas posizionata nel sottoscala (*l'impianto è da completare per mancata differenziazione distribuzione calore ai piani*) con n. 2 convettori d'aria di supporto all'impianto generale; n. 2 split di raffrescamento su parete vano scala e nel disbrigo della soffitta.

8) CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione risente ancora dei visibili effetti di degrado sulle murature (ampi aloni di umidità sino a cm. 60 dal pavimento, muri ancora in fase di asciugatura) dovuti al narrato allagamento del piano terra a seguito dell'alluvione del maggio

2024, visibili altresì alcuni aloni grigiastri su parete nord al piano soffitta dovuti a fenomeni di “ponte termico”.

9) CATASTO

Si elencano di seguito i dati identificativi degli immobili pignorati come rilevati nelle eseguite visure.

Censo fabbricati

Comune di Camposampiero

foglio 11

particella 471

via Albarella n. 25 - PT - cat. A/3 - cl. 1 - cons. v. 5 - sup. m² 115-96 - R.C. €. 348,61

INTESTATI

prop. per 3/10 in regime di separazione dei beni.

prop. in regime di separazione dei beni.

Censo terreni

Comune di Camposampiero

foglio 11

particella 485 - qualità SEMIN. ARBOR - cl. 2 - sup. m² 480 - RD €. 3,81 - R.A. €. 2,48

particella 494 – qualità PRATO – cl. 3 – sup. m² 122 – RD €. 0,34 – R.A. €. 0,25

INTESTATI

prop. per 3/10 in regime di separazione dei beni.

- prop. in regime di separazione dei beni.

10) CENSIMENTO

Il censimento non risulta regolare.

I dati identificativi come per la scheda catastale, non risultano aggiornati alle modifiche dell'impianto originario a seguito della recente ristrutturazione.

Costo presunto per la regolarizzazione catastale €. 2.500,00
(l'importo tiene conto del completo rifacimento del censimento dell'immobile che di fatto modificherà il numero dei piani, la categoria, la consistenza, le superfici, la rendita catastale, ovvero ogni elemento identificativo della casa).

NOTA – L'attuale situazione catastale non riporta le citate pertinenze abusive aderenti la casa (porticato e magazzino), né in censo terreni che in censo fabbricati.

11) CORRISPONDENZA

Gli immobili riportati nell'atto di pignoramento *(Comune di Camposampiero NCEU foglio 11 mapp. 471 e NCT foglio 11 mapp. 494,*



L'Esperto del Giudice

dott. geom. Paolo Luigi Fuochi

studio in Padova - via Cardan, 17/19

fuochiarcos@hotmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

485 e mapp. 471) sono corrispondenti alle attuali visure catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**12) PROVENIENZA**

Atto di Donazione 19.07.2006 a rogito dr.ssa Roberta Cardarelli notaio in Padova rep. n. 2.591 racc. n. 1.003 trascritto in Padova il 01.08.2006 al n. 24756 di formalità.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**13) PRODOTTA**

Gli immobili pignorati sono di piena proprietà degli esecutati rispettivamente per la quota di 7/10 la prima e 3/10 il secondo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**14) OCCUPAZIONE**

Gli immobili pignorati risultano occupati dagli esecutati.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**15) VINCOLI**

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**16) CONFORMITÀ EDILIZIA**

Dall'accesso agli atti risulta che la casa è stata interessata dai seguenti atti amministrativi:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Esecuzione Immobiliare n. 88/2024
Custode - dott. Mario CaraccioloASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto del Giudice

dott. geom. Paolo Luigi Fuochi
 studio in Padova - via Cardan, 17/19
 fuochiarcos@hotmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 32 L. 269/03 pratica n. 04/9075 del 31.08.2006 prot. 21741/04 per cambio d'uso da agricolo a residenziale con opere interne;

- Permesso di costruire per ristrutturazione edilizia n. 05/09/2006 prot. n. 5242/05;

Per quanto attiene all'agibilità la pratica relativa è stata presentata in data 07/08/2009 con prot. n. 12753/09 e stessa data la P.A. richiedeva ulteriore documentazione che però non veniva prodotta integralmente; allo stato pertanto la casa è priva del certificato di agibilità.

Per confronto tra stato di fatto e di grafici di progetto **si attesta la non conformità edilizia** dell'immobile pignorato.

Si elencano le rilevate difformità:

- a) maggior altezza del piano soffitta;
- b) maggior altezza all'intradosso lato nord e nel colmo;
- c) modifiche interne al piano terra;
- d) realizzo di muri divisorii al piano soffitta;
- e) realizzo bagno in soffitta;
- f) realizzo spazi a camera in soffitta;
- g) ampliamento fori luce al piano soffitta (da 090x1.10 a 2.00x1.10);
- h) realizzo di porticato lato est della casa;
- g) realizzo di tettoia-magazzino sul retro della casa.

Porticato e magazzino non sono sanabili.

Esecuzione Immobiliare n. 88/2024
 Custode - dott. Mario Caracciolo

Per la regolarizzazione delle modifiche apportate alla casa si dovrà procedere ad una scrupolosa "SCIA IN SANATORIA" anche in applicazione della recente legge 105/2024 (di conversione del decreto salva casa n. 69/2024).

Per l'ottenimento della sanatoria si dovrà prima procedere alla demolizione dei manufatti illegittimi.

Costo presunto €. 15.000,00 tra compenso professionale, sanzione, oneri concessori e diritti.

17) DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal vigente strumento urbanistico i terreni oggetto di procedura ricadono in zona E Agricola - PUA P.P. Zona E2 di tutela.

Le aree sono classificate nel Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) 2021/2027 con classe di pericolosità P1/P2 e classe di rischio R1/R.

Allegato il certificato di destinazione urbanistica n. 24/CDU25 rilasciato dal Comune di Camposampiero in data 13.05.2024.

18) CLASSE ENERGETICA

In assenza di certificazione, per le rilevate caratteristiche dell'involucro può essere indicativamente attribuita all'edificio la classe energetica "B/C".

L'Esperto del Giudice

dott. geom. Paolo Luigi Fuochi
 studio in Padova - via Cardan, 17/19
 fuochiarcos@hotmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

19) VALORE

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, --

 sentiti operatori immobiliari di fiducia, osservate le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare, considerati i prezzi di vendita da siti immobiliari locali e le informazioni di Asta-legale, in base a buon senso ed esperienza personale, nonché 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.

 CONSIDERANDO: le caratteristiche intrinseche-estrinseche dell'immobile nel suo complesso ed in particolare lo stato di conservazione a seguito dell'avvenuta alluvione che ha allagato il piano terra, il timore di alloggiare in realtà di "sotto argine", il pesante rischio idraulico, la precaria condizione statica del ponticello che attraversa il corso d'acqua e che conduce alla proprietà, l'andamento di un mercato immobiliare che risente del perdurare della crisi economica del Paese;

ASSUNTO: quale parametro tecnico la superficie commerciale (al lordo dei muri perimetrali, con applicazione per gli accessori interni del coefficiente di destinazione);

ASSUNTO: quale parametro economico il valore medio di €. 1.200,00/m² che ricomprende l'incidenza valore dell'area scoperta di pertinenza esclusiva.

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

DETRAENDO: i costi dovuti per la regolarizzazione catastale e quella urbanistica;

si ottiene la seguente tabella di valutazione estimativa.

Esecuzione Immobiliare n. 88/2024
 Custode - dott. Mario Caracciolo



TABELLA VALORE

casa singola	sup./m ²	coeff.	m ² comm.	val./m ²	riduzione	valore
Piano terra	104	1	104			
Piano soffitta	70	0.40	28			
totale superficie commerciale			132			
STIMA			132	€ 1.200		158.400
Riduzione per assenza nella vendita della garanzia da vizi					15%	23.760
Detrazione per spesa di regolarizzazione urbanistica						15.000
Detrazione per spesa di regolarizzazione catastale						2.500

VALORE DI STIMA RIDOTTO						117.140
VALORE FINALE (arrotondato) € 117.000,00						

L'Esperto del Giudice

dott. geom. Paolo Luigi Fuochi
 studio in Padova - via Cardan, 17/19
 fuochiarcos@hotmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

20) GRAVAMI

Di seguito le formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili pignorati.

ISCRIZIONI

Nota nn. 1563/7726 del 02/03/2009

Ipoteca volontaria (iscritta per €. 225.000,00 per capitale a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 30) a favore di
 a carico degli esecutati e contro
 debitori non datori di ipoteca.

Nota nn. 8166/39252 del 26/10/2011

Ipoteca volontaria (iscritta per €. 60.000,00 per capitale a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 12) a favore di
 a carico degli esecutati e contro
 debitori non datori di ipoteca.

TRASCRIZIONE

Nota nn. 7025/9918 del 19/03/2024

Pignoramento immobiliare a favore di
 degli esecutati.

Padova li, 10/10/24

allegati

- 1) cartaceo catastale
- 2) cartaceo comunale con CDU
- 3) atto di provenienza
- 4) stato fotografico

L'Esperto del Giudice

Dr. geom. Paolo Luigi Fuochi

fine rapporto

Esecuzione Immobiliare n. 88/2024
 Custode - dott. Mario Caracciolo