

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE
TRIBUNALE DI PADOVA

Procedura

: **ESECUZIONE Imm.re n. 186/2024 R.G.**
(prossima udienza 18.02.2025)

Giudice dell'Esecuzione

: **Dott.ssa P. ROSSI**

Procedente

: [REDACTED]

Esecutato

: [REDACTED]

Perito Stimatore

: **Geom. Paolo RAMPAZZO**

Rubano, 11.10.2024



ASTE GIUDIZIARIE
PREMESSA

A seguito della procedura di cui all'intestazione, il G.E. Dott.ssa Rossi, nominava lo scrivente Geom. Paolo Rampazzo, iscritto all'ordine professionale dei Geometri e Geometri Laureati, Collegio della provincia di Padova al n. 2562, con studio in Rubano (PD), via Brescia, 32 - quale Perito Stimatore per la presente esecuzione e lo invitava prestare giuramento in forma telematica; il giorno 23.07.2024 il sottoscritto depositava all'interno del fascicolo telematico della procedura il verbale di giuramento, con l'incarico di rispondere ai quesiti:

"L'esperto: provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c....omissis".

Pertanto il sottoscritto ha iniziato le operazioni per il deposito dell'elaborato peritale, eseguendo le necessarie visure catastali ed ipotecarie, effettuando sopralluogo degli immobili in questione e completando altresì le indagini, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padova (PD).

ACCERTAMENTI E CORRISPONDENZE

Gli immobili oggetto del presente procedimento, in conformità agli atti giudiziari risultano individuati dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, come segue:

Comune di Padova,

N.C.E.U. - fg. 59

mapp.le 225 sub. 8, z.c. 2, via Antonio Gabana n. 6, piano 4-6, cat. A/2, classe 3, cons. 7,0 vani, Sup.Cat.Tot. 132 mq. - e.a.s. 129 mq. - Rcl. € 1.102,64;

mapp.le 225 sub. 11, z.c. 2, via Antonio Gabana n. 6, piano T, cat. C/6, classe 4, cons. 22 mq. - Sup.Cat.Tot. 22 mq. - Rcl € 62,49;

beni insistenti al N.C.T. - fg. 59 mapp.le 225 di are 10.88 E.U.;

mapp.le 218 sub. 48, z.c. 2, via Antonio Gabana n. 1, piano T, cat. C/6, classe 5, cons. 15 mq. - Sup.Cat.Tot. 15 mq. - Rcl € 49,58;

beni insistenti al N.C.T. – fg. 59 mapp.le 218 di are 12.90 E.U.

N.B. risulta ricompresa la partecipazione proporzionale alle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Tra confini (salvis), rispetto N.C.E.U.:

- sub. 8 piano quarto, a nord, est e sud prospetto su scoperto comune, ad ovest unità similare e b.c.n.c.;
- sub. 11 piano terra, sul lato est, la seconda unità da sud;
- sub. 48 piano terra, blocco nord-ovest, lato est, la seconda unità da sud.

I beni risultano catastalmente intestati al [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], pieno proprietario.

Allo stato attuale gli immobili sono risultati occupati/utilizzati dall'esecutato.

I beni trovano piena corrispondenza degli elementi identificativi risultanti dall'atto di pignoramento, l'istanza di vendita e la nota di trascrizione del pignoramento; le risultanze catastali e lo stato di fatto per lo più coincidono: maggiori dettagli saranno forniti nel capitolo "Regolarità Amministrative".

STORIA VENTENNALE

In al certificato ipotecario speciale in atti e sulla base degli atti di provenienza reperiti dal sottoscritto, circa la regolarità dei passaggi anteriormente al ventennio, gli immobili in oggetto erano di proprietà dell'attuale esecutato in forza di:

- *mapp.le 225 sub. 8 e 11:* Atto del 29/04/1987 Pubblico ufficiale ARGENTI G. Sede DOLO (VE) Repertorio n. 87134 - UR Sede MESTRE (VE) Registrazione n. 3332 registrato in data 19/05/1987 - Voltura n. 3637/1987 in atti dal 17/10/1989, da poteri di [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

- *mapp.le 215 sub. 48*: atto di compravendita in data 22.01.1993
Notaio Michele Giardina di Vigonza (PD), Rep. n. 66810, trascritto il
08.02.1993 ai nn.ri 3249/2313 [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U. riporta qui di seguito lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, risultanti dai documenti agli atti, aggiornate dal sottoscritto perito stimatore a tutto il 09.10.2024 (Conservatoria RR.II. di Padova).

TRASCRIZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

nn. 36328/20650 del 24.09.2009 (pignoramento)

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED] esecutato;

titolo: atto giudiziario - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario di Padova, in data 26.08.2009, Rep. n. 4685;

ASTE
GIUDIZIARIE®

beni colpiti: Comune di Padova,

N.C.E.U. - Suz.Urb. D, fg. 2, *mapp.le 453 sub. 11* per la quota intera.

N.B. si noti che il bene è stato successivamente variato d'ufficio per allineamento mappe ed attualmente presenta i seguenti identificativi catastali Comune di Padova, N.C.E.U. - fg. 59, *mapp.le 225 sub. 11* (bene di cui alla presente procedura).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

nn. 22202/15908 del 12.06.2024 (pignoramento)

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED] esecutato;

titolo: atto giudiziario - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiali Giudiziari di Padova, in data 23.05.2024, Rep. n. 2627/2024;

ASTE
GIUDIZIARIE®

beni colpiti: Comune di Padova, N.C.E.U. - fg. 59

mapp.le 225 sub. 11 e 8;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



mapp.le 218 sub. 48;
per la quota intera in capo all'esecutato.



*

ISCRIZIONI

nn. 30823/4939 del 08.08.2023 (ipoteca giudiziale)

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED] esecutato;

titolo: atto giudiziario in data 14.07.2023, Rep. n. 4614/2023 Tribunale di Venezia - ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna per la somma complessiva di € 150.000,00 (capitale € 129.252,00 - interessi € 10.000,00 - spese € 10.000,00);

beni colpiti: Comune di Padova, N.C.E.U. - fg. 59

mapp.le 225 sub. 11 e 8;

mapp.le 218 sub. 48;

per la quota intera in capo all'esecutato.

nn. 35484/5790 del 29.09.2023 (ipoteca giudiziale)

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED] esecutato;

titolo: atto giudiziario in data 20.06.2023, Rep. n. 1292/2023 Tribunale di Venezia - ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna per la somma complessiva di € 125.000,00 (capitale € 104.184,15 - interessi € 15.681,33 - spese € 5.134,52);

beni colpiti: Comune di Padova, N.C.E.U. - fg. 59

mapp.le 225 sub. 11 e 8;

mapp.le 218 sub. 48;

per la quota intera in capo all'esecutato.

*

DESCRIZIONE DEI BENI

Perito Stimatore Geom. Paolo Rampazzo, via Brescia, 32 - 35030 RUBANO (PD) - Tel. 049/8975556
E-mail geom.rampazzo@libero.it - P.E.C. paolo.rampazzo@geopec.it



Il compendio in esame è costituito da un appartamento con soffitta e garage sito in via Antonio Gabana, civ. 6 a Padova (PD) – loc. P.te di Brenta (zona Ippodromo) oltre ad un secondo garage sito sempre in via Gabana, civ. 1. La zona, ubicata a circa 6,5 km dal centro della Città, risulta ottimamente servita e collegata.

Le unità fanno parte di più ampi edifici condominiali denominati "Condominio E23" per il civico 6, "Condominio I33" per il civico 1.

I condomini sono stati edificati a partire dal 1968/1974 e dichiarati abitabili nel 1974/75.

Il compendio, come detto, è costituito da un appartamento al piano quarto esposto a nord, est e sud, da una soffitta al piano soffitta (sesto), da un garage al piano terra dello stesso edificio e da un secondo garage posto nel condominio prospiciente: complessivamente lo stato conservativo è risultato buono.

Il bene ha la seguente composizione:

piano quarto (h 2,80 m)

- appartamento composto ingresso, cucina, soggiorno pranzo, ripostiglio, disimpegno notte, tre camere, un bagno con anti e secondo bagno per complessivi lordi mq. 130,00 ca oltre a due poggiali per complessivi mq. 15,00 ca;

piano sesto-soffitta (hm 2,15 m)

- locale soffitta finestrato per complessivi lordi mq. 4,00 ca;

piano terra

- garage mapp.le 225 sub. 11 (h 2,30 m) per complessivi lordi mq. 22,00 ca;
- garage mapp.le 218 sub. 48 (h 2,40 m) per complessivi lordi mq. 15,00 ca.

I beni sopra descritti insistono su di una più ampia area urbana, coperta e scoperta, di catastali

- mapp.le 225 – mq. 1088;



- mapp.le 218 – mq. 1290.

La struttura dell'edificio è tradizionale, costituita da fondazioni e strutture in elevazione in calcestruzzo armato, tamponamenti in laterizio, solai e copertura a padiglione in latero-cemento.

L'abitazione presenta le seguenti finiture:

- pavimenti in legno per l'intera unità ad eccezione della cucina la quale presenta cotto ed i servizi igienici i quali presentano pavimenti e rivestimenti ceramicati;
- serramenti interni (porte) in legno laccato e/o con vetro, portoncino d'ingresso blindato;
- serramenti esterni in legno di abete douglass bi-color muniti di vetro camera, con avvolgibili in pvc;
- impianto elettrico sottotraccia, di buona componentistica, completo di videocitofono;
- impianto di riscaldamento centralizzato, impianto di condizionamento con split;
- impianto idrosanitario con tubazioni incassate, sanitari in ceramica bianca e rubinetterie a miscelatore/monocomando in acciaio cromato;
- tinteggiature al lavabile su intonaci al civile.

La soffitta, accessibile a mezzo del vano scale comune, presenta un punto luce con illuminazione ed aerazione naturale a mezzo di una piccola finestrella.

I garage risultano accessibili esternamente dalle aree scoperte di pertinenza dei due condomini e presentano pavimento con piastrelle in klinker e punto luce: quello sul mappale 225 risulta munito di basculante manuale metallico mentre quello sul mappale 218 risulta munito di portone a doppi anta, manuale, metallico.

Il luminoso vano scale, pavimentato in marmo, presenta rivestimento pittorico, parapetti e ringhiere; l'immobile (mapp.le 225) dispone di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ascensore ai piani (escluso soffitta), in stato d'uso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le finiture esterne sono rappresentate dalla copertura a padiglione con manto di copertura in tegole di cemento, soglie e davanzali in marmo e lattonerie in rame: il rivestimento pittorico è risultato in ordine.

Lo stato di conservazione generale dei beni è risultato buono nonostante la normale vetustà, come anche il livello delle finiture: l'immobile si presenta immediatamente abitabile. Si precisa che l'appartamento è stato oggetto di una globale ristrutturazione (probabilmente intorno agli anni '90) rispetto all'iniziale edificazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'area scoperta è rappresentata da spazi a verde condominiali, ben curati e piantumati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'accesso carrabile ai beni è garantito dalla strada di lottizzazione, come anche l'accesso pedonale.

In merito alla prestazione energetica dell'immobile, sulla base di quanto rilevato ed in merito alle caratteristiche dimensionali, di ubicazione ed esposizione, alle caratteristiche costruttive dell'epoca di edificazione, alla qualità degli accessori (impianti di riscaldamento e raffrescamento, nonché degli infissi esterni), si ritiene che l'immobile possa fornire una scarsa efficienza energetica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il complesso eretto sul mappale 225 (appartamento con soffitta e garage) è amministrato [REDACTED] alla data della richiesta la posizione debitoria complessiva dell'esecutato nei confronti del condominio, riconducibile all'attuale gestione, ammontava ad € 2.758,12 - annualità precedente, regolare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione ordinaria ammonta mediamente a circa € 3.600,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il complesso eretto sul mappale 218 (garage) è amministrato da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] alla data della richiesta la posizione debitoria complessiva dell'esecutato nei confronti del condominio, riconducibile all'attuale gestione e precedente, risultava nulla.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione ordinaria ammonta mediamente a poche decine di euro circa.

Non risultano, in entrambi i casi, spese straordinarie deliberate.

La destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il fabbricato, rispetto allo strumento urbanistico vigente - Piano degli Interventi - è ZTO B3 "residenziale di completamento a media densità" normata dall'art. 18 delle NTO.

REGOLARITA' AMMINISTRATIVE

Dalle indagini svolte, a fronte della consultazione degli archivi dell'U.t.C. del Comune di Padova (PD) e da quanto esibito dallo stesso, è emerso che i fabbricati sono stati oggetto delle seguenti autorizzazioni:

mappale 225 (appartamento, soffitta, garage)

- Licenza edilizia in data 31.08.1968;
- Variante in data 04.10.1973 Reg. n. 1049, Prot. n. 43007/1968;
- Autorizzazione per abitabilità in data 20.04.1974 Reg. n. 518, Prot. n. 66022.

Successivamente non risultano ulteriori pratiche a legittimare lo stato di fatto rilevato, difforme (spostamento blocco servizi, creazione doccia, ampliamento garage vs vano scale condominiale, realizzazione poggiolo lato est); sulla base di quanto desunto risulta possibile regolarizzare lo stato di fatto con una spesa presunta per pratica edilizia, sanzioni ed oblazioni, variazione catastale, stimabile in € 5.000,00.

mappale 218 (garage)

- Licenza edilizia in data 23.06.1970 n.ri 534/30189/69;
- Variante in data 05.07.1974 Reg. n. 459, Prot. n. 17847;
- Autorizzazione per abitabilità in data 10.06.1975 Reg. n. 149, Prot. n. 17690.

L'immobile risulta edificato come da progetto.

*

Gli immobili risultano regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio

Provinciale di Padova – Territorio Servizi Catastali, ma non nello stato di fatto/concessionato e si accertano parziali irregolarità ed abusi edilizi ai sensi della L. 47/85, 724/94 e 326/03 cui occorre rimediare come sopra indicato.

In relazione al D.M. 27.03.2008 n. 37, gli immobili, per propria natura, non dispone di certificazioni.

VALUTAZIONE DEI BENI

Sulla base di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, della zona in cui sono situati, della loro vetustà, nonché del loro stato d'uso e manutenzione, la propria commerciabilità, la congiuntura sfavorevole per il settore immobiliare, l'aspetto economico con riferimento agli attuali prezzi di mercato d'edifici similari per destinazione e grado di finitura, gli immobili appresi alla procedura vengono così valutati con riferimento all'attualità:

Appartamento con soffitta e garage oltre secondo garage in fabbricato prospiciente

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. Abitazione	mq.	130,00 ca x 1,00 =	mq. 130,00
Sup. soffitta	mq.	4,00 ca x 0,30 =	mq. 1,20
Sup. complessiva poggiosi	mq.	15,00 ca x 0,25 =	mq. 3,75
Sup. complessiva garages	mq.	37,00 ca x 0,50 =	<u>mq. 18,50</u>
Sommano Sup. Convenzionale Totale			mq. 153,45

Quotazioni immobiliari rilevate, fonte "Borsino Immobiliare" – rif. 09/2024

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo € 902,00 /mq

Valore medio € 1.066,00 /mq

Valore massimo € 1.230,00 /mq

Quotazioni rilevate, fonte "O.M.I." – rif. anno 2023 II sem.

Abitazioni civili, stato conservativo normale € 950,00 - € 1.350,00 /mq

Abitazioni civili, stato conservativo ottimo € 1.400,00 - € 1.800,00 /mq

Si ritiene nella fattispecie, acquisiti i valori comparabili dall'archivio relativo di *Astalegale.net*, sentiti anche operatori del settore specializzati per la zona, considerato il tipo di edilizia economica e popolare, di adottare un valore unitario pari ad

€ 1.200,00 /mq

- riduzione valore di mercato per assenza di garanzia per vizi, procedura esecutiva - 15%;

Valore unitario stima = € 1.200,00 /mq - 15% = € 1.020,00 /mq

mq. 153,45 x € 1.020,00 /mq = € 156.519,00 -

a.d. spese per ripristini € 5.000,00 =

Sommano € 151.519,00

Valore di stima, arrotondati € 152.000,00

(€ centocinquantaduemila/00)

Quota di spettanza alla procedura: quota intera.

- *Spese condominiali insolute alla data della presenta € 2.758,12.*

Le spese medie di gestione e manutenzione ordinaria ammontano mediamente annualmente ad € 3.600,00 per il cond. eretto mapp.le 225, poche decine di euro per il cond. eretto mapp.le 218.

Non risultano spese straordinarie deliberate (entrambi edifici).

*

Non risulta l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva e disciplinari di assegnazione di aree e/o di alloggi o comunque, di convenzioni pubbliche.

*

ALLEGATI

n. 1 foto dei luoghi

n. 2 estratto di mappa

n. 3 visure N.C.E.U. - N.C.T.

n. 4 planimetrie catastali

n. 5 atti amministrativi



n. 6 estratto strumento urbanistico

n. 7 estratto quotazioni "OMI" e "Borsino Immobiliare"

n. 8 aggiornamento visure Conservatoria RR.II.

n. 9 missive amministratori condominiali

A seguire, trasmissione PEC perizia di stima all'esecutato.



*

Padova, 11.10.2024

Il Perito Stimatore

Geom. Paolo Rampazzo

