



Geom. Paolo Rampazzo
via Brescia, 32
35030 RUBANO PD
Tel. 049/8975556
Email geom.rampazzo@libero.it
P.E.C. paolo.rampazzo@geopec.it



PERIZIA DI STIMA



TRIBUNALE DI PADOVA



Procedura

: **ESECUZIONE Imm.re n. 236/2023 R.G.**

(prossima udienza 24.09.2024)

Giudice dell'Esecuzione

: **Dott.ssa P. ROSSI**

Procedente

Esecutati



Perito Stimatore

: **Geom. Paolo RAMPAZZO**



Padova, 07.08.2024



PREMESSA

A seguito della procedura di cui all'instestazione, 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 08.11.2023 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. 36

mapp.le 1639 sub. 78, z.c. 2, via Vittorio Benussi n. 16, piano S1-2-3, cat.

A/2, classe 3, cons. 6,0 vani, Sup.Cat.Tot. 139 mq. - e.a.s. 139 mq. - Rcl.

€ 945,12;

mapp.le 1639 sub. 19, z.c. 2, via Vittorio Benussi n. SNC, piano S1, cat.

C/6, classe 5, cons. 15 mq. - Sup.Cat.Tot. 16 mq. - Rcl € 49,58;

mapp.le 1639 sub. 20, z.c. 2, via Vittorio Benussi n. SNC, piano S1, cat.

C/6, classe 5, cons. 15 mq. - Sup.Cat.Tot. 16 mq. - Rcl € 49,58;

beni insistenti al N.C.T. - fg. 36 mapp.le 1639 di are 75.56 E.U.

N.B. risulta ricompresa la partecipazione proporzionale alle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C., come meglio evidenziato nell'atto di provenienza dei beni, allegato alla presente.

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

- sub. 78 piano secondo, a nord sub. 79, ad est sub. 87 b.c.n.c. vano scale a sud prospetto su scoperto esclusivo sub. 51;
- sub. 19 piano primo sottostrada, ad est sub. 18, ad ovest sub. 20, a nord sub. 98 b.c.n.c. corsia garage;
- sub. 20 piano primo sottostrada, ad est sub. 19, ad ovest sub. 21, a nord sub. 98 b.c.n.c. corsia garage.

I beni risultano catastalmente intestati ai sig.ri:

- **comproprietario per la quota indivisa di 1/2** in regime di comunione dei beni con
- **comproprietaria per la quota indivisa di 1/2** in regime di comunione dei beni con

Allo stato attuale gli immobili sono risultati occupati dagli esecutati con i figli.

All'interno della relazione notarile in atti viene altresì indicato quanto segue:

"Si segnala verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare con atto del tribunale di Padova del 15.04.2014, rep. 1130 a favore di

e contro

trascritto presso l'Ufficio del

Territorio di Padova il 03.05.2021 al n. 18253 del registro generale e al n. 11844 del registro particolare, relativo ai beni oggetto della presente certificazione".

*

I beni trovano piena corrispondenza degli elementi identificativi risultanti

dall'atto di pignoramento e dalla relativa nota di trascrizione; l'istanza di vendita fa riferimento all'atto di pignoramento immobiliare; le risultanze catastali e lo stato di fatto per lo più coincidono: maggiori dettagli saranno forniti nel capitolo "Regolarità Amministrative".

STORIA VENTENNALE

In base alla relazione notarile prodotta in atti ed alle indagini ipo-catastali effettuate dal sottoscritto perito stimatore, circa la regolarità dei passaggi anteriormente al ventennio, il terreno su cui successivamente sono stati edificati gli immobili in oggetto era di proprietà di:

- successivamente pertanto all'edificazione, i beni sono passati agli attuali comproprietari indivisi eseguiti, nelle rispettive quote indicate, in forza scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Fulvio Vaudano del 15.11.2006, rep. 67492/19865, trascritta a Padova il 05.12.2006 ai nn. 65415/35759.

*

Il C.T.U. riporta qui di seguito lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, risultanti dalla Certificazione Notarile in atti, aggiornate dal sottoscritto perito stimatore a tutto il 07.08.2024 (Conservatoria RR.II. di Padova).

TRASCRIZIONI

nn. 32720/23321 del 06.09.2023 (pignoramento)

a favore:

contro:

sopra generalizzati eseguiti;

titolo: atto giudiziario - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili emesso da Tribunale di Padova - UNEP, in data 30.06.2023, Rep. n. 3729;

beni colpiti: Comune di Padova,

N.C.E.U. – fg. 36, mapp.le 1639 sub. 19, 20 e 78 per la quota indivisa di 1/2 ciascuno a formare l'intero – eseguiti in regime di comunione legale dei beni.

*

N.B. si richiama quanto pocanzi indicato nel trafiletto relativo allo stato occupazionale del bene:

“Si segnala verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare con atto del tribunale di Padova del 15.04.2014, rep. 1130 a

favore di

e contro

trascritto presso l'Ufficio del

Territorio di Padova il 03.05.2021 al n. 18253 del registro generale e al n. 11844 del registro particolare, relativo ai beni oggetto della presente certificazione”.

N.N.B. nella relazione notarile in atti viene riportato quanto segue:

“Per quanto occorrer possa si segnala convenzione edilizia tra

con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio

Vaudano Fulvio, del 29.09.2000, rep. 59209 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Padova il 12.10.2000 al n. 39966 del registro generale e al n. 25224 del registro particolare”.

*

ISCRIZIONI

nn. 27741/7647 del 16.06.2005 (ipoteca volontaria)

a favore:

contro:

titolo: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto in data 11.03.2005 Notaio Pietrantoni Fabrizio, Rep. n. 93806/17022, per la somma complessiva di € 30.400.000,00 (capitale €

15.200.000,00) – durata anni 25;

beni colpiti: Comune di Padova, N.C.T. – fg. 36, mapp.li 1633, 1639, 1642, 1720 per la quota intera.

N.B. si noti che sui beni sopra indicati sorgeranno successivamente, tra gli altri, i beni oggetto della presente.

In base a quanto riportato nella relazione notarile in atti, in calce a detta formalità risultano:

- annotamento del 24.11.2006 al n. 63632 del registro generale e al n. 12551 del registro particolare per restrizione di beni relativa al bene censito alla Sezione Urbana B, foglio 8 particella 1037 sub. 20, con atto Notaio Pietrantonio Fabrizio del 18.10.2006, rep. 95779/18048; [il bene sopra indicato varierà successivamente nel N.C.E.U. fg. 36, mapp.le 1639 sub. 20 colpito dalla procedura, *ndr*];
- annotamento del 24.11.2006 al n. 63633 del registro generale e al n. 12552 del registro particolare, Notaio Pietrantonio Fabrizio del 18.10.2006, rep. 95779/18048, portante frazionamento in quota. In forza di detto atto le porzioni identificate alla Sezione Urbana B, foglio 8 particella 1037 sub. 78 e 19 risultano gravate da un montante ipotecario di € 250.000,00 a garanzia di un credito di € 125.000,00; [i beni sopra indicati varieranno successivamente nel N.C.E.U. fg. 36, mapp.le 1639 sub. 78 e 19 colpiti dalla procedura ed in carico ai soggetti eseguiti, *ndr*].

nn. 11866/2148 del 14.04.2016

(ipoteca conc.amministrativa/riscossione)

a favore:

contro:

titolo: ipoteca concessione amministrativa/riscossione atto di Equitalia Nord S.p.A. in data 08.04.2016, Rep. n. 1067/7716 per sorte capitale di € 36.327,32;

beni colpiti: Comune di Padova, N.C.E.U. – fg. 36, mapp.le 1639 sub. 78

per la quota indivisa di 1/2.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene in esame è costituito da un appartamento duplex con cantina e due garage sito in via Vittorio Benussi, civ. 16 scala A, a Padova (PD) – Zona S. Ignazio/Montà. La zona, ubicata a circa 7 km dal centro della Città, risulta ottimamente servita e collegata.

L'immobile, facente parte di un più ampio edificio condominiale inserito a sua volta nel complesso P.E.E.P. denominato "Residenza Borgo Fiorito Ambito B/2", è stato edificato a partire dal 2003 ed è stato dichiarato abitabile nel 2006.

Il bene, come detto, è costituito da un appartamento su due livelli ai piani secondo e terzo con esposizione a sud, da una cantina e da due garage al piano interrato: complessivamente lo stato conservativo è risultato buono.

Il bene ha la seguente composizione:

piano secondo (h 2,70 m)

- appartamento composto da locale soggiorno-pranzo-cucina, due stanze, un servizio igienico e disimpegno-vano scale per complessivi lordi mq. 90,00 ca;

piano terzo-sottotetto (hm 2,10 m)

- open space finestrato con abbaino e ripostiglio per complessivi lordi mq. 43,00 ca;

piano interrato (h 2,40 m)

- cantina finestrata a bocca di lupo per complessivi lordi mq. 13,50 ca;
- garage sub. 19 per complessivi lordi mq. 16,00 ca;
- garage sub. 20 per complessivi lordi mq. 16,00 ca.

I beni sopra descritti insistono su di una più ampia area urbana, coperta e scoperta, di catastali mq. 7556.

La struttura dell'edificio è tradizionale, costituita da fondazioni e strutture in elevazione in calcestruzzo armato, tamponamenti in laterizio, solai e

copertura a doppia falda in latero-cemento.

L'abitazione presenta le seguenti finiture:

- pavimenti in monocottura per la zona giorno ed il disimpegno, parquet in legno nelle camere ed al piano sottotetto, pavimenti e rivestimenti ceramici per il servizio igienico e la zona cottura;
- serramenti interni (porte) in legno tamburato impiallacciato in mediocre stato di manutenzione, portoncino d'ingresso blindato;
- serramenti esterni in legno a doppio battente e guarnizione singola muniti di vetro camera, con avvolgibili in pvc e zanzariere (quest'ultime, da manutentare);
- impianto elettrico sottotraccia, di buona componentistica, completo di videocitofono;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas murale per interni, corpi scaldanti radiatori tubolari;
- predisposizione impianto di condizionamento ai piani;
- impianto idrosanitario con tubazioni incassate, sanitari in ceramica bianca e rubinetterie a miscelatore in acciaio cromato;
- tinteggiature al lavabile su intonaci al civile; sono presenti pareti con elementi di decoro in pietra ricostruita (zona giorno, camera padronale, piano sottotetto).

La cantina, accessibile a mezzo del vano scale comune, presenta punto luce, illuminazione ed aerazione a mezzo di finestra a bocca di lupo, pavimento in cls liscio al quarzo.

I garage risultano accessibili dal vano scale interno e dalla rampa carraia alla piastra interrata e presentano pavimento in cls liscio al quarzo e punto luce: entrambi risultano muniti di basculante manuale metallico. Si noti che, come asserito dall'esecutato, l'illuminazione dei locali privati interrati è comunque in carico al contatore condominiale.

La corsia di manovra interrata, accessibile dall'ampia rampa carrabile, presenta pavimentazione in cemento liscio al quarzo, impianto

d'illuminazione (anche d'emergenza) e dotazioni antincendio.

Il luminoso vano scale, pavimentato in marmo, presenta rivestimento pittorico, parapetti e ringhiere metalliche e luci di emergenza; l'immobile dispone di ascensore ai piani, in stato d'uso.

Le finiture esterne sono rappresentate dalla copertura a doppia falda 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, come anche il livello delle finiture: l'immobile si presenta immediatamente abitabile.

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

L'accesso carrabile ai beni è garantito dalla strada di lottizzazione ed una rampa all'interrato sul prospetto sud; l'accesso pedonale è possibile a mezzo di cancello ad anta manuale, dal prospetto sud.

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-assente, nonché degli infissi esterni), si ritiene che l'immobile possa fornire una scarsa efficienza energetica.

Il complesso è amministrato dalla "ARCUUM Gestioni Imm.ri" dell'Arch. Giuseppe Ingresso: alla data della richiesta la posizione debitoria complessiva degli esecutati nei confronti del condominio ammontava ad € 3.351,62 oltre ad € 147,26 per spese di riparazione straordinaria automazione interrata (salvo rate versate).

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione ordinaria ammonta mediamente a circa € 1.700,00.

La destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il fabbricato, rispetto allo strumento urbanistico vigente - Piano degli Interventi - risulta meglio descritta nell'allegato C.D.U.

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 l'immobile è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia in data 21.05.2003 n. 2855/00/3;
- PDC del 20.12.2005 n. 2855/00/5 – prat. 4739/2005 rif. 2855/00/0;
- PDC del 31.07.2006 n. 2855/00/6 – prat. 1683/2006 rif. 2855/00/0;
- richiesta di agibilità in data 07.08.2006, prot. n. 0211364.

Nell'atto di provenienza dei beni viene specificato che *"la richiesta di agibilità è stata presentata...omissis...senza intervenute opposizioni o atti interruttivi dei termini di decorrenza del silenzio assenso, per cui la agibilità deve intendersi attestata"*.

Si segnala che l'accesso agli atti compiuto ha rilevato l'impossibilità di ottenere alcuni elaborati grafici alcuni dei quali, con buona probabilità, rappresenterebbero l'ultima variante (l'ufficio preposto ha comunicato che gli elaborati non risultano reperibili): non è pertanto possibile accertare la coincidenza tra lo stato di fatto e lo stato concessionato (sempre a prescindere dalla difformità rilevata tra stato di fatto e accatastamento).

Per quanto alla rilevata modesta modifica interna al piano sottotetto (realizzazione di sgabuzzino a mezzo di una tramezza in cartongesso): stante le considerazioni del caso si ritiene doveroso riportare lo stato di fatto a quello accatastato. Spesa presunta per demolizioni e ripristini stimabile in € 500,00.

Gli immobili risultano regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizi Catastali, ma non nello stato di fatto; si ritiene di rimediare come sopra indicato.

Non è stato possibile accertare eventuali ulteriori irregolarità, in mancanza degli elaborati grafici di progetto definitivi-concessionati.

In relazione al D.M. 27.03.2008 n. 37, l'immobile, per propria natura, non dispone di certificazioni.

ASTE GIUDIZIARIE 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 duplex con cantina e due garage

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. Abitazione p.2°	mq.	90,00 ca x 1,00 =	mq.	90,00
Sup. sottotetto p.3°	mq.	43,00 ca x 0,60 =	mq.	25,80
Sup. cantina	mq.	13,50 ca x 0,30 =	mq.	4,05
Sup. Garage complessiva	mq.	32,00 ca x 0,50 =	mq.	<u>16,00</u>
Sommano Sup. Convenzionale Totale			mq.	135,85

Quotazioni immobiliari rilevate, fonte "Borsino Immobiliare" – rif. 07/2024

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo	€ 1.042,00 /mq
Valore medio	€ 1.233,00 /mq
Valore massimo	€ 1.424,00 /mq

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

Abitazioni civili, stato conservativo normale € 1.050,00 - € 1.350,00 /mq

Abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale

€ 900,00 - € 1.000,00 /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%;



ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

mq. 135,85 x € 1.020,00 /mq = € 138.567,00 -

a.d. spese per ripristini € 500,00 =

Sommano € 138.067,00

Valore di stima, arrotondati € 138.000,00

(€ centotrentottomila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota di spettanza alla procedura: quota intera.

- *Spese condominiali insolute € 3.351,62 oltre ad € 147,26 per spese di riparazione straordinaria automazione interrata (salvo rate versate).*

*

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, elaborato planimetrico
- n. 5 abitabilità
- n. 6 atto di provenienza
- n. 7 CDU
- n. 8 estratto quotazioni "OMI" e "Borsino Immobiliare"
- n. 9 aggiornamento visure Conservatoria RR.II.

A seguire, raccomandate A/R trasmissione perizia di stima agli esecutati.

Padova, 07.08.2024

*

Il Perito Stimatore
Geom. Paolo Rampazzo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®