

**PERIZIA DI STIMA**

**TRIBUNALE DI PADOVA**

Procedura

: **ESECUZIONE Imm.re n. 317/2024 R.G.**

(prossima udienza 14.05.2025)

Giudice dell'Esecuzione

: **Dott. G.G. AMENDUNI**

Procedente

Esecutato

Perito Stimatore

: **Geom. Paolo RAMPAZZO**

Padova, 12.03.2025

## PREMESSA

A seguito della procedura di cui all'intestazione, il sig. G.E. Dott. Amenduni, 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 20.11.2024 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 Vigodarzere (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 Vigodarzere,

N.C.E.U. - fg. 20

mapp.le 695 sub. 4 graffato mapp.le 3083 sub. 10, via Roma, piano T-1, cat. A/3, classe 2, cons. 5 vani, Sup.Cat.Tot. 92 mq. - e.a.s. 89 mq. - Rcl.

€ 387,34 [variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie] - [variazione identificativi per allineamento mappe del 29/07/2015 in atti dal 29/07/2015 Cancellazione Sezione (n. 138/2015)];  
beni insistenti al N.C.T. - fg. 20 mapp.li 695 di are 00.30 e 3083 di are 05.70 EE.UU.

*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.:

- appartamento sub. 10 - piano 1°: a nord ed est prospetto su scoperto, a sud prospetto su scoperto e vano scale, ad ovest prospetto su comune e vano scale;
- ripostiglio sub. 4 - piano terra: la terza unità da sud-ovest verso nord-est.

I beni risultano catastalmente intestati ai sig.ri:

comproprietario per la quota indivisa di

**1/2** in regime di separazione dei beni;

- comproprietario per la quota indivisa di 1/2  
in regime di separazione dei beni, soggetto estraneo alla procedura.

Allo stato attuale gli immobili sono risultati occupati dal comproprietario  
esecutato con la famiglia.

*I beni trovano piena corrispondenza degli elementi identificativi risultanti  
dall'atto di pignoramento, l'istanza di vendita e dalla nota di trascrizione del  
pignoramento (fatte salve le variazioni pocanzi citate); per quanto  
visionato, le risultanze catastali e lo stato di fatto coincidono.*

#### **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 i beni erano di proprietà di:

- comproprietario per la quota indivisa di 1/2 ciascuno in  
regime di comunione legale;
- successivamente, in forza di compravendita in data 13.02.2006 Rep.  
n. 21391/2610 Notaio Sasso del Verme Fabrizio di Cadoneghe (PD),

trascritto il 22.02.2006 ai n.ri 9428/5264,

- infine, in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Carlo Martucci di Padova (PD) in data 26.10.2011 Rep. n. 88616/17777, trascritto il 31.10.2011 ai n.ri 39699/24694 i beni passavano nelle quote ed in regime di separazione dei beni, agli attuali intestatari sopra generalizzati.

\*

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 12.03.2025 (Conservatoria RR.II. di Padova).

#### TRASCRIZIONI

**nn. 39347/27976 del 22.10.2024** (pignoramento)

a favore: .

contro:

titolo: verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova in data 27.09.2024, Rep. n. 6109;

beni colpiti: Comune di Vigodarzere, N.C.E.U. Sez. Urb. B - fg. 9, mapp.le 695 sub. 4 graffato mapp.le 3083 sub. 10 per la quota indivisa di 1/2 in capo all'esecutato.

N.B. i beni indicati risultano gli originanti gli attuali.

\*

#### ISCRIZIONI

**nn. 39700/8256 del 31.10.2011** (ipoteca volontaria)

a favore:

contro:

titolo: ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo

fondario della durata di anni 30, atto Notaio Carlo Martucci di Padova (PD) in data 26.10.2011, Rep. n. 88617/17778, per la somma complessiva di € 180.000,00 (capitale € 120.000,00);

beni colpiti: Comune di Vigodarzere, N.C.E.U. Sez. Urb. B - fg. 9, mapp.le 695 sub. 4 graffato mapp.le 3083 sub. 10 per la quota indivisa in capo ai soggetti, a formare l'intero.

N.B. i beni indicati risultano gli originanti gli attuali.

### DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene in esame è costituito da un appartamento con ripostiglio in stacco, siti alla via Europa n. 5, a Vigodarzere (PD).

Il complesso cui fa parte l'unità colpita, di complessivi tre piani fuori terra, è edificato in ambito residenziale, in posizione comoda ai servizi, a poche centinaia di metri dal centro del paese. Il complesso è composto da più scale: la "scala" relativa ai beni in oggetto è la III e raggruppa n. 6 appartamenti.

Il bene, come detto, è costituito da un appartamento al piano primo esposto ad est ed ovest (scala 3 interno 4) e da un ripostiglio in stacco al piano terra posto a nord-ovest dell'unità: complessivamente lo stato conservativo è risultato sufficiente.

Il bene ha la seguente composizione:

*piano primo (h 2,85 m)*

- appartamento composto da ingresso/disimpegno, soggiorno-pranzo, cucinino, due stanze e servizio igienico per complessivi lordi mq. 95,00 ca oltre a poggiolo per complessivi mq. 5,00 ca;

*piano terra (hm 2,40 m ca)*

- ripostiglio in stacco per complessivi lordi mq. 4,40 ca.

L'appartamento insiste su di una più ampia area urbana di catastali mq. 570 mentre il ripostiglio in stacco insiste su area urbana coperta di catastali mq. 30.

La struttura dell'edificio è tradizionale, costituita da fondazioni e strutture

in elevazione in calcestruzzo armato, murature e compartimentazioni in laterizio, solai e copertura in latero-cemento.

L'abitazione presenta le seguenti finiture:

- pavimenti in monocottura zona giorno, parquet in laminato effetto legno nelle camere, pavimentazione e rivestimenti ceramicati per il servizio igienico;
- porte interne in legno verniciato;
- serramenti esterni in legno verniciato, muniti di vetro semplice, avvolgibili in pvc e controfinestre in alluminio con vetro semplice;
- impianto elettrico sottotraccia dell'epoca di edificazione, munito di interruttore magneto-termico, impianto citofonico;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, corpi scaldanti radiatori in ghisa;
- impianto di condizionamento con split e compressore;
- impianto idrosanitario con tubazioni incassate, sanitari in ceramica bianca, rubinetterie a miscelatore in acciaio cromato;
- tinteggiature al lavabile suintonaci al civile.

Lo stato di conservazione generale dei beni è risultato sufficiente come anche il livello delle finiture, considerata la normale vetustà.

Il ripostiglio in stacco, accessibile da area scoperta evidentemente comune (mapp.le 3094), presenta struttura in muratura intonacata tinteggiata, copertura con travi varesi e laterizi, porta in legno verniciata.

Il vano scale, pavimentato in graniglia di marmo, presenta rivestimento pittorico, parapetti e ringhiere.

Le finiture esterne sono rappresentate dalla copertura a padiglione con tegole, soglie e davanzali in graniglia di marmo, lattonerie in lamiera: il rivestimento pittorico è risultato normalmente vetusto.

L'accesso pedonale al fabbricato è garantito direttamente dalla via pubblica, su area evidentemente comune (mapp.le 804).

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, se presenti, nonché degli infissi esterni), si ritiene che l'immobile possa fornire una pessima efficienza energetica.

Il più ampio immobile cui fanno parte le unità colpite non risulta costituito in condominio: la gestione delle parti ed impianti comuni avviene in prima persona tra i comproprietari. Come riferito dall'esecutato, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione ordinaria ammonta mediamente a circa € 300,00.

La destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il complesso edilizio rispetto allo strumento urbanistico vigente è la seguente "Z.T.O. B1 parte del territorio totalmente o quasi totalmente edificate" normata dall'art.10 delle Norme Tecniche Operative di PI.

#### **REGOLARITA' AMMINISTRATIVE**

Secondo quanto riportato nel contratto di provenienza del bene - compravendita ai rogiti del Notaio Carlo Martucci di Padova (PD) in data 26.10.2011 Rep. n. 88616/17777, trascritto il 31.10.2011 ai n.ri 39699/24694 - il bene (ed il più ampio complesso) è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967.

Dalle indagini svolte e a fronte della consultazione degli archivi dell'U.t.C. del Comune di Vigodarzere (PD), in data 11.03.2025 perveniva comunicazione Prot. 2121/2025 riportante il seguente testo:

*"La presente per comunicarle che, a seguito di ricerche effettuate presso l'archivio comunale, non è stato possibile reperire alcun Titolo autorizzativo relativo all'immobile situato in via Europa, 5 censito catastalmente al N.C.E.U.: foglio 20 - mappali 695 e 3083 sub. 10, oggetto della sua richiesta di Accesso agli Atti prot. n. 2121/2025 del 14.02.2025".*

Gli immobili risultano regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova - Territorio Servizi Catastali, nello stato di fatto e non

si accertano irregolarità ed abusi edilizi ai sensi della L. 47/85, 724/94 e 326/03.

In relazione al D.M. 27.03.2008 n. 37, l'immobile, 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 al piano primo con ripostiglio in stacco, comprese parti comuni*

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. appartamento	mq. 95,00 ca x 1,00 =	mq. 95,00
Sup. poggolo	mq. 5,00 ca x 0,25 =	mq. 1,25
Sup. ripostiglio	mq. 4,40 ca x 0,50 =	mq. 2,20
Sommano Sup. Convenzionale Totale		mq. 98,45

Quotazioni medie rilevate, fonte "Borsino Immobiliare" - abitazioni in stabili di II fascia - rif. gennaio 2025 valore minimo € 833,00 /mq

Quotazioni medie rilevate, fonte "O.M.I." - abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale - rif. I sem. 2024

€ 900,00 - € 1.000,00 /mq

Si ritiene nella fattispecie, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, acquisiti i valori comparabili dall'archivio relativo di *Astalegale.net*, sentiti anche operatori del settore specializzati per la zona, di adottare un valore unitario pari ad € 800,00 /mq

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

Valore unitario stima = € 800,00 /mq - 15% = € 680,00 /mq

mq. 98,45 x € 680,00 /mq = € 66.946,00

**Valore di stima**, arrotondati **€ 67.000,00** (€ sessantasettemila/00).

**Quota di spettanza alla procedura: quota indivisa di 1/2.**

*Spese condominiali insolute alla data della presente: il più ampio immobile non risulta costituito in condominio.*

*L'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione ordinaria ammonta mediamente a circa € 300,00.*

\*  
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 catastali
- n. 4 planimetrie catastali
- n. 5 atti amministrativi
- n. 6 estratto strumento urbanistico
- n. 7 estratto quotazioni *O.M.I.* e *Borsino Immobiliare*
- n. 8 aggiornamento visure Conservatoria RR.II.

A seguire, ricevuta trasmissione PEC al Legale del Debitore costituito.

\*  
Padova, 12.03.2025

Il Perito Stimatore  
Geom. Paolo Rampazzo

