

**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. 325/2022 R.G.**  
(prossima udienza 05.07.2023)

Giudice dell'Esecuzione : **Dott. G.G. AMENDUNI**

Procedente :

Esecutato :

**Perito Stimatore : Geom. Paolo RAMPAZZO**

Padova, 31.03.2023



**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 a presentarsi presso la cancelleria: il giorno 30.11.2022 il sottoscritto si presentava avanti al Cancelliere e prestava giuramento di rito, 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 Rovolon (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 Rovolon,

N.C.E.U. - fg. 2

mapp.le 336 sub. 4, via Campanella, piano 2, cat. A/3, classe 1, cons. 4,5 vani - Sup.Cat.Tot. 97 mq. - e.a.s. 94 mq. - Rcl. € 218,46;

bene insistente al N.C.T. - fg. 2 mapp.le 336 di are 11.77 E.U.

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

*Nello specifico si segnalano:*

- *il sub. 11, B.C.N.C. ai sub. 1, 4, 12, 13, 10 (cortile);*
- *il sub. 1, B.C.N.C. ai sub. 4, 13 (vano scala).*



PDF Eraser Free

Tra confini (salvis), rispetto N.C.E.U.: piano secondo, a nord ed est prospetto su scoperto esclusivo sub. 14, ad ovest sub. 5.

I beni risultano catastalmente intestati ai signori:

- \_\_\_\_\_ (PD) il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_  
- esecutato, **comproprietario per la quota indivisa di 1500/3000 (1/2);**
- \_\_\_\_\_,  
- soggetto estraneo alla procedura,  
comproprietario per la quota indivisa di 1500/3000 (1/2).

L'immobile non risulta comodamente divisibile.

Allo stato attuale gli immobili sono risultati disabitati e a disposizione del Custode nominato, Dott. Vindigni.

*I beni trovano piena corrispondenza degli elementi identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione; l'istanza di vendita fa riferimento all'atto di pignoramento.*

*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, il bene in esame risulta da oltre vent'anni in ditta a:

- \_\_\_\_\_, sopra generalizzato esecutato, comproprietario per la quota indivisa di 64/1500;
- \_\_\_\_\_, sopra generalizzato soggetto estraneo, comproprietario per la quota indivisa di 32/1500;
- \_\_\_\_\_, comproprietario per la quota indivisa di 786/1500;
- \_\_\_\_\_, comproprietario per la quota indivisa di 16/1500;
- \_\_\_\_\_, comproprietario per la quota indivisa di 426/1500;



## PDF Eraser Free

, comproprietario per la quota indivisa di 96/1500;

•

comproprietario per la quota indivisa di 16/1500;

•

, comproprietario per la quota indivisa di 16/1500;

•

, comproprietario per la quota indivisa di 16/1500;

•

comproprietaria per la quota indivisa di

32/1500

Successivamente in forza di divisione in data 27.12.2004 Notaio Caracciolo Mario di Padova (PD), Rep. n. 21143, trascritta il 11.01.2005 ai nn.ri 1169/713 i beni passavano per le rispettive quote indivise in carico agli attuali comproprietari 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 27.03.2023 (Conservatoria RR.II. di Padova).

### TRASCRIZIONI

**nn. 41609/28083 del 11.10.2022** (pignoramento)

a favore:

contro: sopra generalizzato esecutato;

titolo: atto giudiziario – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiali Giudiziari Padova, in data 26.09.2022, Rep. n. 5298/2022;

beni colpiti: Comune di Rovolon, N.C.E.U. - fg. 2, mapp.le 336 sub. 4 per la quota indivisa di 1500/3000 in carico all'esecutato.



## PDF Eraser Free

\*

### **ISCRIZIONI: NEGATIVO.**

\*

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Il bene in esame è costituito da un appartamento con scoperto comune, sito alla via Campanella n. 7 a Rovolon (PD).

L'edificio cui fa parte le unità colpita ricomprende due appartamenti: a sua volta lo stesso risulta accostato ad altro edificio monofamiliare.

L'immobile è edificato in ambito rurale a circa 5,5 km dal centro del Capoluogo e a circa 2 km dalla frazione di Bastia di Rovolon.

Il bene, come detto, è costituito da un appartamento al piano secondo, occupante tutto il piano e con esposizione a nord, est e sud: complessivamente lo stato conservativo è risultato scadente.

Il bene ha la seguente composizione:

*piano secondo (h 2,80 m)*

- appartamento composto da ingresso disimpegno, cucina, soggiorno, due stanze matrimoniali e servizio igienico per complessivi lordi mq. 95,00 ca oltre a tre poggiali per complessivi mq. 10,50 ca.

Il più ampio edificio insiste su di un'area urbana coperta e scoperta di catastali mq. 1177: dell'area complessiva, di pertinenza comune dell'appartamento in esame, risulta una superficie di mq. 300 ca (sub. 11 – b.c.n.c. ai sub. 1, 4, 12, 13, 10 – gravato da servitù di passaggio apparente in favore del sub. 8).

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

L'abitazione presenta le seguenti finiture:

- pavimenti in monocottura;
- pavimenti e rivestimenti ceramicati per il servizio igienico;
- porte interne in legno tamburato impiallacciato, portoncino



PDF Eraser Free

- d'ingresso mediante infisso similare;
- serramenti esterni in legno muniti di vetro semplice, avvolgibili in pvc e controfinestre in alluminio anodizzato dotate di vetro semplice;
  - impianto elettrico sottotraccia, di vetusta componentistica, completo di citofono – da revisionare;
  - impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas murale per interni, corpi scaldanti radiatori a piastra in ghisa – da revisionare;
  - impianto idrosanitario con tubazioni incassate, sanitari in ceramica bianca, rubinetterie a miscelatore in acciaio cromato – impianto da revisionare, lo scarico del w.c. risulta compromesso e non funzionante, apparentemente non allacciato alla rete;
  - tinteggiature al lavabile su intonaci al civile.

Lo stato di conservazione generale dei beni è risultato insufficiente, scarso il livello delle finiture: risulta completamente evidente la reale vetustà dell'immobile a causa anche a causa del suo non utilizzo.

Si segnala altresì che non è presente alcuna utenza dell'acqua: sarà necessario portare una nuova linea dalla strada pubblica ad est e l'installazione di un contatore.

Si noti che non è presente alcun garage: ciò nonostante risulta possibile la sosta delle vetture nell'area scoperta comune.

Il vano scale interno si presenta decoroso con pavimentazione in marmo, rivestimento pittorico, parapetti metallici con corrimano in legno.

Le finiture esterne sono rappresentate dalla copertura a padiglione recentemente risistemata, soglie e davanzali in marmo, lattonerie in lamiera preverniciata: il rivestimento pittorico è risultato per lo più in ordine sui prospetti nord ed est ove è stato rinvenuto un cappotto termico dello spessore indicativo di cm. 10; privo di tinteggiatura sin dall'epoca di edificazione invece sul lato sud (sono presenti elementi di decoro della facciata in pietra al piano terreno).



PDF Eraser Free

L'area scoperta comune risulta ricoperta con ghiaia e/o verde: l'area scoperta di pertinenza risulta delimitata da rete metallica su muretta in c.a. ad eccezione del confine est.

L'accesso pedonale e carraio al complesso è garantito direttamente dalla via pubblica a mezzo di strada bianca con servitù di passaggio apparente sui confinanti mappali posti ad est (328 e 114).

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.

L'immobile non risulta costituito in condominio: la gestione delle parti comuni e la pulizia avviene a rotazione tra comproprietari. In base a quanto riportato dagli esecutati, l'importo annuo delle spese di gestione e manutenzione ordinaria ammonta mediamente a circa € 150,00.

Non risultano spese straordinarie.

La destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il complesso edilizio rispetto allo strumento urbanistico vigente è la seguente "Zona E2 - Agricolo produttiva" normata dall'art. 37 delle Norme Tecniche.

### **REGOLARITÀ AMMINISTRATIVE**

Sulla base delle indagini peritali espletate, a fronte della consultazione degli archivi dell'U.t.C. del Comune di Rovolon ed in base a quanto dallo stesso esibito, l'immobile cui fa parte il bene in esame risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967; successivamente risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia in data 06.04.1970, N. 444;
- Permesso di Costruire in Sanatoria N. 429/47/1985 (Condono Edilizio – art. 35 Legge 28.02.1985, n. 47 e s.m.i.) in data 18.04.2011.



PDF Eraser Free

Nel corso del sopralluogo si è potuta constatare la corrispondenza dei luoghi con il progetto condonato.

Si noti che in calce al citato PdC in sanatoria, viene riportato quanto segue:  
"Lo stesso (P.d.C. in sanatoria – ndr.) non costituisce certificato di agibilità, ma che a tal fine deve essere presentata apposita domanda secondo la procedura stabilita dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i."

Sarà pertanto necessario provvedere in tal senso per l'immobile in oggetto con una spesa presunta per pratica SCIAgibilità, stimabile in omnicomprensivi € 1.500,00.

Gli immobili pertanto risultano regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizi Catastali nello stato di fatto: 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 simili per destinazione e grado di finitura, gli immobili appresi alla procedura vengono così valutati con riferimento all'attualità:

*Appartamento al piano secondo compreso scoperto comune*

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. Abitazione                      mq. 95,00 ca x 1,00 = mq. 95,00

Sup. Poggioli                          mq. 10,50 ca x 0,25 = mq. 2,63

Sommano *Sup. Convenzionale Totale*                      mq. 97,63

Quotazioni rilevate, fonte "Borsino Immobiliare" – abitazioni in stabili di fascia media - rif. Aprile 2023:





PDF Eraser Free

valore medio € 560,00 / mq

valore minimo € 500,00 / mq

Quotazioni medie rilevate, fonte "O.M.I." - abitazioni civili, stato conservativo normale - rif. II sem. 2022 - Comune Rovolon, loc. Bastia

€ 1.050,00 / € 1.250,00 /mq

Si ritiene nella fattispecie, acquisiti anche i valori comparabili dall'archivio relativo di *Astalegale.net*, consultati operatori del settore specializzati per la zona ed operate tutte le opportune considerazioni tecniche, tenuto conto dello stato d'uso e manutenzione e del prolungato "abbandono" dell'immobile, di assumere un valore unitario pari ad

€ 500,00/mq

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

Valore unitario stima = € 500,00 /mq - 15% = € 425,00 /mq

mq. 97,63 x € 425,00 /mq = € 41.492,75 -

a.d. spese presunte per SCIAgibilità € 1.500,00 =

€ 39.992,75

**Valore di stima**, arrotondati € **40.000,00** (€ quarantamila/00).

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

*L'immobile non risulta costituito in condominio e non risulterebbero spese pendenti. Non risultano spese straordinarie.*

\*

Non risulta l'esistenza di vincoli di diritto pubblico impicanti 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



PDF Eraser Free

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.

\*

**A seguire**, raccomandata A/R trasmissione Perizia di stima all'esecutato.

\*

Padova, 31.03.2023

Il Perito Stimatore

Geom. Paolo Rampazzo

