

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. 163/2025 R.G.**
(prossima udienza 18.02.2026)

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

Procedente :

Esecutato :

Perito Stimatore : Geom. Paolo RAMPAZZO

Rubano, 14.11.2024

PREMESSA

A seguito della procedura di cui all'intestazione, il 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 21.07.2025 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 Bagnoli di Sopra (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 Bagnoli di Sopra,

N.C.E.U. - fg. 16

mapp.le 648 sub. 53, via Giuseppe Mazzini n. 54 interno 3, piano 2, cat. A/2, classe 2, cons. 6,5 vani, Sup.Cat.Tot. 113 mq. - e.a.s. 110 mq. - Rcl. € 537,12;

mapp.le 648 sub. 30, via Giuseppe Mazzini n. 54, piano T, cat. C/6, classe 2, cons. 19 mq. - Sup.Cat.Tot. 19 mq. - Rcl € 28,46;

beni insistenti al N.C.T. - fg. 16 mapp.le 648 di are 50.75 E.U.

N.B. come meglio evidenziato nell'atto di provenienza dei beni, allegato alla presente, "forma inoltre oggetto della...omissis...compravendita la

proporzionale comproprietà dell'area coperta e scoperta di pertinenza e delle altre parti comuni del fabbricato e del complesso previste ai sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C....".

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

- sub. 53 piano secondo, a nord unità similare sub. 54 e vano scale condominiale sub. 5 b.c.n.c., a sud, est ed ovest prospetto su scoperto comune sub. 1 b.c.n.c.;
- sub. 30 piano terra, a nord sub. 29, a sud sub. 31, ad est area scoperta sub. 1 b.c.n.c..

I beni risultano catastalmente intestati al sig. _____ n. a Mun.

pieno proprietario.

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

*

I beni trovano piena corrispondenza degli elementi identificativi risultanti dall'atto di pignoramento, dalla relativa nota di trascrizione e dall'istanza di vendita; le risultanze catastali e lo stato di fatto coincidono per quanto visionato".

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 originanti gli attuali erano di proprietà di:

_____ (regime: bene personale) usufruttuaria e _____, n.

_____) (regime: bene personale) nudo proprietario in forza di compravendita in data 08.04.1998 rep. n. 28534 notaio Federico Magliulo trascritta il 16.04.1998 ai n.ri 10254/7046; relativamente a detta nota, nella certificazione notarile in atti viene altresì specificato quanto segue:

nel quadro D della nota è stato precisato che: Trattasi di porzione dell'edificio sito in Comune di Bagnoli di Sopra, via G.Mazzini n. 54/3, (eretto su parte dell'area distinta al catasto terreni, foglio 16, con i mappali nn. 648 di are 27.40 e 651 di are 23.35, per complessive are 50.75.) a confini: parti comuni per più lati, - . Sono state altresì cedute le comproprietà tutte ai sensi di legge, ivi comprese quelle sulla descritta area coperta e scoperta, sui cortili, parcheggi, portici, ecc.. La parte acquirente ha preso atto, per quanto superati dalla normativa sopravvenuta, dei vincoli e delle limitazioni previsti negli articoli 8, 9, 10, 11 e 12 dell'atto notaio Luciano Prospero in data 23.9.1985 n. 34.916 rep., reg.to a Padova il 17.10.1985 al n. 12602, trascritto a Padova in data 7.10.1985 ai nn. 17840/13048....omissis....

Per completezza si riportano i succitati articoli, come contenuti e richiamati nella certificazione notarile in atti:

Art. 8 L'alloggio costruito sull'area ceduta non può essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di anni dieci dalla data del rilascio della licenza di abitabilità. =====

Art. 9 Decorso il periodo di anni dieci dal rilascio della licenza di abitabilità, l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento sull'alloggio può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'ufficio Tecnico Erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui insiste, determinato a sensi dell'articolo 16 della citata Legge n. 865 e prescindendo dalla sua localizzazione, nonché del costo delle opere di urbanizzazione, posto a carico del proprietario. =====

Art. 10 Decorso il periodo di anni venti dal rilascio della licenza di abitabilità, l'alloggio può essere alienato a chiunque e sullo stesso possono essere costituiti diritti reali di godimento, con l'obbligo di versare al Comune, che

ha ceduto l'area, la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisto convenuto con il presente atto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'Indice all'ingrosso calcolato dall'ISTAT. La differenza è valutata dall'UTE e riscossa dall'Ufficio Registro, in sede di registrazione dell'atto di alienazione. =====

Art. 11 L'alloggio che insiste sull'area ceduta con il presente atto può essere concesso in locazione fin dal rilascio della licenza di abitabilità. Da tale data e fino al pagamen-

to della somma di cui all'articolo precedente potrà essere locato solo ed esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di tipo economico e popolare ed al canone fissato dall'UTE secondo i criteri di cui all'articolo 8. =====

Il pagamento della somma suddetta può essere effettuato, decorsi i venti anni, direttamente dal proprietario, indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio. = Decorsa tale data ed effettuato il versamento, l'alloggio può essere locato a chiunque e la misura del canone può essere liberamente e consensualmente pattuita. =====

Art. 12 Gli atti compiuti in violazione delle norme e condizioni contenute nei precedenti articoli 8-9-10-11, sono nulli. La nullità può essere fatta valere dal Comune, da chiunque ne abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice. =====

...omissis... =====

- successivamente in forza di compravendita in data 16.01.2007 Rep. n. 17432 notaio Elena Bressan di Conselve (PD), trascritto il 24.01.2007 ai n.ri 4021/2335 i beni passavano in piena proprietà a

(regime: separazione dei beni);

- infine in forza di compravendita in data 21.09.2020, Rep. n. 38081 Notaio Riccardo Speranza di Padova, trascritto il 28.09.2020 ai n.ri 32145/20730 i beni passavano all'esecutato per la piena proprietà.

*

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 14.11.2025 (Conservatoria RR.II. di Padova).

TRASCRIZIONI

nn. 24776/17289 del 27.06.2025 (pignoramento)

a favore: con sede in Bagnoli di Sopra (PD), c.f.

contro: sopra generalizzato esecutato;

titolo: atto giudiziario - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP Padova, in data 31.05.2025, Rep.

n. 3047;

beni colpiti: Comune di Bagnoli di Sopra,

N.C.E.U. – fg. 16, mapp.le 648 sub. 30 e 53 per la quota intera.

*

ISCRIZIONI

nn. 32147/5735 del 28.09.2020 (ipoteca volontaria)

a favore: _____ con sede in

_____, C. _____

contro: _____, sopra generalizzato esecutato;

titolo: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto in data 21.09.2020 Notaio Riccardo Speranza di Padova, Rep. n. 38082, per la somma complessiva di € 170.000,00 (capitale € 85.000,00) – durata anni 30;

beni colpiti: Comune di Bagnoli di Sopra,

N.C.E.U. – Sez. B – fg. 6, mapp.le 648 sub. 30 e 53 per la quota intera.

N.B. i beni sopra indicati sono gli originanti gli attuali.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene in esame è costituito da un appartamento con garage ed annessa cantina, siti in via Mazzini, civ. 54 interno 3 a Bagnoli di Sopra (PD).

Il complesso trova edificazione in zona centrale: il Comune è ubicato a circa 35/40 km dal capoluogo di provincia e risulta sufficientemente servito e collegato (sorge lungo la SP n. 92 – Strada Provinciale Conselvana).

L'immobile, facente parte di un edificio condominiale denominato "Condominio Aurora" inserito a sua volta in un più ampio complesso residenziale di più edifici contigui, è stato edificato a partire dal 1985 ed è stato dichiarato abitabile/agibile nel 1987.

Il bene, come detto, è costituito da un appartamento al piano secondo con esposizione est, ovest e sud e da un garage con annessa cantina al piano terra: complessivamente lo stato conservativo è risultato buono.

Il bene ha la seguente composizione:

piano secondo (h 2,70 m)

- appartamento composto ingresso pranzo-soggiorno, cucina, tre stanze, due servizi igienici finestrati, disimpegno ed anti bagno per complessivi lordi mq. 112,50 ca oltre a due poggiali per complessivi mq. 10,80 ca;

piano terra (h 2,20 m)

- garage con cantina finestrata per complessivi lordi mq. 19,00 ca.

I beni sopra descritti insistono su di una più ampia area urbana, coperta e scoperta, di catastali mq. 5075.

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

L'abitazione presenta le seguenti finiture:

- pavimenti in monocottura per la zona giorno ed il disimpegno, parquet in legno nelle camere, pavimenti e rivestimenti ceramicati per il servizio igienico e la zona cottura (rivestimenti);
- serramenti interni (porte) in legno tamburato impiallacciato o con vetro, portoncino d'ingresso blindato;
- serramenti esterni in legno muniti di vetro camera semplice con avvolgibili in pvc, controfinestre in alluminio dotate di vetro semplice; presenza di alcune zanzariere;
- impianto elettrico sottotraccia (alcuni punti da rivedere) di sufficiente componentistica, completo di videocitofono;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas murale per interni, corpi scaldanti radiatori a piastra in alluminio;
- impianto di condizionamento con due splits;
- impianto idrosanitario con tubazioni incassate, sanitari in ceramica bianca e rubinetterie a miscelatore in acciaio cromato;
- tinteggiature al lavabile su intonaci al civile (in buono stato);
- tende a cappottina e a bracci sui poggiali.

Il garage risulta accessibile dall'area scoperta esterna e presenta pavimento in monocottura e punto luce: l'annessa cantina presenta finestre in alluminio, lavabo lavanderia e rivestimento parziale in ceramicato.

La corsia di manovra scoperta comune presenta pavimentazione in asfalto (vetusto).

Il luminoso vano scale, pavimentato in marmo, presenta rivestimento pittorico, parapetti e ringhiere metalliche; si noti che lo stesso risulta a servizio di soli quattro appartamenti (due per piano); l'immobile non dispone di ascensore (non obbligatorio).

Le finiture esterne sono rappresentate dalla copertura piana impermeabilizzata, soglie e davanzali in marmo, lattonomie in lamiera in buono stato: il rivestimento pittorico è risultato in ordine.

Lo stato di conservazione generale dei beni è risultato buono, come anche il livello delle finiture pur dell'epoca di edificazione: l'immobile si presenta immediatamente abitabile.

L'area scoperta è rappresentata da spazi a verde condominiali; è presente altresì una siepe.

L'accesso carrabile ai beni è garantito dalla strada provinciale; l'accesso pedonale è posto su porticato.

In merito alla prestazione energetica dell'immobile, è stato rinvenuto APE in data 14.07.2020 a firma dell'Ing. Christian Voltan il quale attesta la prestazione dell'appartamento nella Classe energetica "F" con EPgl,nren 220,00 kWh/m²anno (allegato alla presente).

Il complesso è amministrato dalla "BMG Srl": alla data della richiesta la posizione debitoria complessiva dell'esecutato nei confronti del condominio ammontava ad € 1.316,65 (salvo rate versate - anno in corso € 496,73, gestione precedente € 819,92).

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione ordinaria ammonta mediamente a circa € 850,00.

La destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il fabbricato, rispetto allo

strumento urbanistico vigente risulta B-3 (3-6) "Completamento Edilizio" normata dall'art. 7 NTA e come 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 Bagnoli di Sopra (PD) e da quanto esibito dallo stesso, è emerso che l'immobile colpito ed il più ampio edificio condominiale è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia in data n. 15/85 del 26.09.1985;
- Variante in corso d'opera P.E. n. 57/86 Prot. 6041/86 in data 20.01.1987;
- Permesso di Abitabilità n. 15/85 in data 31.01.1987, Certificato di Agibilità n. 15/85 in data 10.03.1987.

Gli immobili risultano regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizi Catastali, nello stato di fatto e si non accertano – per quanto visionato – 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 con garage ed annessa cantina, comprese parti comuni

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. abitazione mq. 112,50 ca x 1,00 = mq. 112,50

Sup. complessiva poggioli mq. 10,80 ca x 0,25 = mq. 2,70

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 atti amministrativi ed abitabilità
- n. 6 atto di provenienza
- n. 7 CDU
- n. 8 estratto quotazioni "OMI" e "Borsino Immobiliare"
- n. 9 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
- n. 10 missiva amministratore condominiale
- n. 11 aggiornamento visure Conservatoria RR.II.

A seguire, trasmissione perizia di stima all'esecutato.

Rubano, 14.11.2025

*  
Il Perito Stimatore
Geom. Paolo Rampazzo