

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

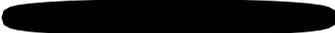
## PERIZIA DI STIMA

# TRIBUNALE DI PADOVA

Procedura : **ESECUZIONE Imm.re n. 27/2023 R.G.**  
(prossima udienza 18.10.2023)

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

Procedente : 

Esecutati 

**Perito Stimatore** : **Geom. Paolo RAMPAZZO**

Rubano, 24.07.2023



## 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 prestare giuramento in forma telematica: il giorno 08.05.2023 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 Piove di Sacco (PD).

## **PRECISAZIONE INIZIALE IN MERITO AI BENI PIGNORATI**

A seguire si riportano alcuni estratti della certificazione notarile in data 20.04.2023 a firma del Notaio Roberto Paone di Camposampiero, in atti, di fondamentale importanza al fine dell'esatta identificazione dei beni da periziare.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**A) In corrispondenza alla descrizione ed ai dati catastali, risultanti dalla nota di trascrizione del pignoramento sopra indicato:**

- **UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

1.1) Catasto Fabbricati del:

Comune di Piove di Sacco (PD)

Foglio 23 (ventitré)

Particella 141 subalterno 5 VIA BEVERARE n. 22, natura A3, consistenza 5,5 vani;

1.2) Catasto Terreni del:

Comune di Piove di Sacco (PD)

Foglio 23 (ventitré)

Particella 141 subalterno 5 VIA BEVERARE n. 22, natura T;

*(per il diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo), contro ciascuno dei sopra generalizzati signori [redacted] e [redacted] e a favore del dazni citato condominio [redacted] per il diritto di proprietà per l'intero).*

**B) Descrizione secondo le attuali risultanze catastali:**

1) **Catasto dei Fabbricati** del:

Comune di Piove di Sacco



**Foglio 23 (ventitré)**

**Particella n. 141 sub. 5 VIA BEVERARE n. 22 piano T - 1, Cat. A/3, Cl. 1, consistenza 5,5 vani**, Superficie Catastale Totale: 120 mq. - Totale escluse aree scoperte: 115 mq., R.C.Euro 426,08;

2) **Catasto dei Terreni** del:

**Comune di Piove di Sacco**

**Foglio 23 (ventitré)**

**Particella n. 141 di Ha. 0.02.60**, Ente urbano.

...omississ...

**OSSERVAZIONI**

Si ritiene utile, anche ai fini della vendita o dell'assegnazione forzata, evidenziare, che dall'esame delle visure ipotecarie e catastali del ventennio, antecedente alla trascrizione del pignoramento in esame, risulta quanto segue:

1) che, come si ricava dalla nota di trascrizione del pignoramento, è stato pignorato il terreno, su cui risultano edificate sia l'unità immobiliare, attualmente identificata con la particella n. 141 sub. 5 VIA BEVERARE n. 22 piano T - 1, Cat. A/3, Cl. 1, consistenza 5,5 vani, sia l'unità immobiliare, attualmente identificata con la particella n. 141 sub. 6 VIABEVERARE n. 22 piano T, Cat. C/6, Cl. 1, consistenza 13 mq., entrambe riportate nel Foglio 23 (ventitré) del Catasto dei Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, e che l'unità immobiliare, da ultimo indicata ed identificata con la particella n. 141 sub. 6, riportata nel Foglio 23 (ventitré) del Catasto dei Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, risulta in proprietà, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, degli stessi soggetti, contro cui è stato eseguito e trascritto il pignoramento in esame, ossia dei signori ██████████

██████████ - oltre a ciò, nell'istanza di vendita ex articolo 567 del c.p.c., datata 15 marzo 2023, è stato dichiarato, che il pignoramento comprende «*le relative accessioni, pertinenze, dipendenze, diritti e costruzioni, nulla escluso o riservato*» - di conseguenza, il pignoramento in oggetto può, secondo quanto prevede la disposizione, contenuta nell'articolo 2912 del codice civile, intendersi esteso anche all'unità immobiliare, attualmente identificata con la particella n. 141 sub. 6 VIA BEVERARE n. 22 piano T, Cat. C/6, Cl. 1, consistenza 13 mq.;

2) che dalla planimetria catastale, presentata il 14 dicembre 1993, concernente l'unità immobiliare, attualmente identificata con la particella n. 141 sub. 6, riportata nel Foglio 23 (ventitré) del Catasto dei Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, si ricava, che l'unità immobiliare in esame è disposta su unico piano - il piano terra - ed è composta da un *garage*;

3) che, come desumibile dalle visure catastali, l'attuale particella n. 141 sub. 6, riportata nel Foglio 23 (ventitré) del Catasto dei Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, deriva dalle particelle n. 141 sub. 2 VIA BEVERARE n. 22 Piano T, Cat. A/4, cl. 3, consistenza 4 vani, e n. 141 sub. 3 VIA BEVERARE n. 22 Piano T, Cat. C/6, cl. 2, consistenza 11 mq., entrambe riportate nel Foglio 23 (ventitré) del Catasto dei Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, giusta variazione catastale per ampliamento e ristrutturazione del 14 dicembre 1993 n. 12336.1/1993 in atti dal 13 luglio 1999;

4) che, come sopra già esposto, le particelle n. 141 sub. 2 VIA BEVERARE n. 22 Piano T, Cat. A/4, cl. 3, consistenza 4 vani, e n. 141 sub. 3 VIA BEVERARE n. 22 Piano T, Cat. C/6, cl. 2, consistenza 11 mq., entrambe riportate nel Foglio 23 (ventitré) del Catasto dei Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, sono derivate, a loro volta, dalla particella n. 141 VIA BEVERARE n.36 Piano T, Cat. A/4, cl. 3, consistenza 3,5 vani, riportata nel Foglio 23 (ventitré) del Catasto dei Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, giusta variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 12 novembre 1991 n. 8674.1/1991 in atti dall'11 febbraio 1999;

5) che, come si ricava dall'esame dell'elaborato planimetrico, presentato il 14 dicembre 1993, l'unità immobiliare, identificata con la particella n. 914 sub. 4 VIA BEVERARE n. 22 piano T, riportata al Foglio 23 (ventitré) del Catasto dei Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, è un bene comune non censibile ossia un B.C.N.C., costituito da un cortile comune ai subalterni 5 e 6, accessorio quindi agli immobili, gravati dal pignoramento in esame.

**Per quanto sopra esposto pertanto, il sottoscritto perito stimatore si**



**atterrà a quanto indicato dal Notaio, considerando pignorato anche l'immobile adibito ad autorimessa.**

Ferma restando ogni iniziativa che l'Ill.mo Sig. Giudice vorrà intraprendere.

#### **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 Piove di Sacco,

N.C.E.U. – fg. 23

mapp.le 141 sub. 5, via Beverare n. 22, piano T-1, cat. A/3, classe 1, cons. 5,5 vani – Sup.Cat.Tot. 120 mq. – e.a.s. 115 mq. – Rcl. € 426,08;

mapp.le 141 sub. 6, via Beverare n. 22, piano T, cat. C/6, classe 1, cons. 13 mq. – Sup.Cat.Tot. 18 mq. – Rcl. € 24,84;

mapp.le 141 sub. 4, via Beverare n. 22, piano T, B.C.N.C. (cortile);

beni insistenti al N.C.T. – fg. 23 mapp.le 141 di are 02.60 E.U.

Tra confini (salvis), nell'insieme, rispetto N.C.T.: a nord ed est mapp.le 198, a sud mapp.le 151, ad ovest strada pubblica via Beverare.

I beni – ad esclusione, per propria natura, del B.C.N.C. – risultano catastalmente intestati ai signori:

- **[REDACTED]** n. a **[REDACTED]**, il **[REDACTED]** c.f. **[REDACTED]** comproprietario per la quota indivisa di 1/2;
- **[REDACTED]** n. a **[REDACTED]** il **[REDACTED]** c.f. **[REDACTED]** **[REDACTED]** comproprietaria per la quota indivisa di 1/2.

Nella certificazione notarile in atti, viene indicato quanto segue:

#### **REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA**

Ai fini e per gli effetti della Legge n. 151 del 19 maggio 1975, si evidenzia:

- che dall'esame delle visure ipotecarie nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento in esame e concernenti i beni immobili, oggetto del pignoramento in epigrafe meglio specificato ed in particolare dalla nota di iscrizione di ipoteca del 12 gennaio 1995 nn. 1016/182 - ormai senza effetto perché non rinnovata entro il ventennio, secondo quanto prevede l'articolo 2847 del codice civile - i soggetti, contro cui è stato trascritto il pignoramento in esame, signori **[REDACTED]** o





Dalla planimetria catastale, presentata il 14 dicembre 1993, concernente l'unità immobiliare o porzione di fabbricato, gravata dal pignoramento in esame ed attualmente identificata con la particella n. 141 sub. 5, riportata nel Foglio 23 (ventitré) del Catasto dei Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, si ricava, che l'unità immobiliare in esame è disposta su due piani - il piano terra ed il piano primo - ed è composta da: cottura, soggiorno - vano scala, corridoio, una stanza, un bagno, una centrale termica ed un portico, posti al piano terra, nonché un ripostiglio, un anti, un bagno, un guardaroba ed un poggiolo, posti al piano primo.

Dalle visure catastali dell'unità immobiliare, gravata dal pignoramento in esame ed attualmente identificata con la particella n. 141 sub. 5, riportata nel Foglio 23 (ventitré) del Catasto dei Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, si ricava:

- che l'attuale particella n. 141 sub. 5 VIA BEVERARE n. 22 piano T - 1, Cat. A/3, Cl. 1, consistenza 5,5 vani, riportata nel Foglio 23 (ventitré) del Catasto dei Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, deriva dalle particelle n. 141 sub. 2 VIA BEVERARE n. 22 Piano T, Cat. A/4, cl. 3, consistenza 4 vani, e n. 141 sub. 3 VIA BEVERARE n. 22 Piano T, Cat. C/6, cl. 2, consistenza 11 mq., entrambe riportate nel Foglio 23 (ventitré) del Catasto dei Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, giusta variazione catastale per ampliamento e ristrutturazione del 14 dicembre 1993 n. 12336.1/1993 in atti dal 13 luglio 1999;

- che le particelle n. 141 sub. 2 VIA BEVERARE n. 22 Piano T, Cat. A/4, cl. 3, consistenza 4 vani, e n. 141 sub. 3 VIA BEVERARE n. 22 Piano T, Cat. C/6, cl. 2, consistenza 11 mq., entrambe riportate nel Foglio 23 (ventitré) del Catasto dei Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, sono derivate, a loro volta, dalla particella n. 141 VIA BEVERARE n. 36 Piano T, Cat. A/4, cl. 3, consistenza 3,5 vani, riportata nel Foglio 23 (ventitré) del Catasto dei Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, giusta variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 12 novembre 1991 n. 8674.1/1991 in atti dall'11 febbraio 1999.

## STORIA VENTENNALE

L'unità immobiliare, gravata dal pignoramento in esame ed attualmente riportata in Catasto dei Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, Foglio 23 (ventitré), **particella n. 141 subalterno 5**, risulta appartenere per il diritto di proprietà, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, ai signori [REDACTED], nato a [REDACTED],

[REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]  
codice fiscale: [REDACTED]

**1)** per essere stata la stessa edificata - così come anche particella n. 141 sub. 6 VIA BEVERARE n. 22 piano T, Cat. C/6, Cl. 1, consistenza 13 mq., riportata in Catasto dei Fabbricati del Comune di Piove di Sacco - sul terreno, identificato con la **particella n. 141 di Ha. 0.02.60**, Ente Urbano, riportata nel Catasto dei Terreni del Comune di Piove di Sacco al Foglio 23 (ventitré), ed appartenente in proprietà, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, dei signori [REDACTED]

[REDACTED] e così insieme per l'intero;



2) per aver i signori [REDACTED] [REDACTED] acquistato il diritto di proprietà, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno e così insieme per l'intero, sul predetto terreno, identificato con la **particella n. 141 di Ha. 0.02.60**, Ente Urbano, riportata nel Catasto dei Terreni del Comune di Piove di Sacco al Foglio 23 (ventitré), in forza dell'atto di compravendita del 12 maggio 1982, Repertorio n. 30857 del Notaio Girolamo Accardo Palumbo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Padova - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 21 maggio 1982 ai nn. 9527/8021, a favore dei signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] e contro i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] col quale i signori [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per i propri diritti di proprietà e di usufrutto, vendettero ai signori [REDACTED] [REDACTED] che indivisamente in parti eguali acquistarono, una piccola casa di civile abitazione, costituita da solo piano terra, unitamente al terreno, su cui insiste, esteso circa are 02.60, il tutto sito in Piove di Sacco in via Beverare e così censito in Catasto Fabbricati del Comune di Piove di Sacco, Foglio 23 (ventitré), mappale 141 Via Beverare, 36, piano terra, Cat. A/4, cl. 3, 3,5 vani, insistente sul terreno, censito al Foglio 23 con il mappale 141 di are 02.60.

**B)** Il terreno, gravato dal pignoramento in esame ed attualmente riportato in Catasto dei Terreni del Comune di Piove di Sacco, Foglio 23 (ventitré), **particella n. 141 di Ha. 0.02.60**, Ente urbano, risulta appartenere per il diritto di proprietà, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, ai signori [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED]



codice fiscale: [REDACTED] per aver costoro acquistato il diritto di proprietà, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, sul terreno in esame in forza del sopra meglio descritto atto di compravendita del 12 maggio 1982, Repertorio n. 30857 del Notaio Girolamo Accardo Palumbo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Padova - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare, in data 21 maggio 1982 ai nn. 9527/8021, a favore dei signori [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] contro i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

\*

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 24.07.2023 (Conservatoria RR.II. di Padova).

### TRASCRIZIONI

**nn. 11441/8073 del 31.03.2023** (pignoramento)

a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

contro: [REDACTED] sopra generalizzati esecutati;

titolo: atto giudiziario - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili emesso da Uff. Giud. di Padova, in data 08.03.2023, Rep. n. 1007/2023;

beni colpiti: Comune di Piove di Sacco,

N.C.E.U. - fg. 23, mapp.le 141 sub. 5;

N.C.T. - fg. 23, mapp.le 141 sub. 5;

per la quota indivisa di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà.

N.B. si richiama quanto già ampiamente illustrato in precedenza in merito al bene di cui al N.C.T.

\*



## **ISCRIZIONI: NEGATIVO**

N.B. si richiama quanto già citato in precedenza in merito alla nota di iscrizione di ipoteca del 12 gennaio 1995 nn. 1016/182 (ormai senza effetto perché non rinnovata entro il ventennio, secondo quanto prevede l'articolo 2847 del codice civile).

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

Il bene in esame è costituito da un'abitazione indipendente con garage e scoperto esclusivo, sito alla via Beverare n. 26 a Piove di Sacco (PD) – loc. Osteria Beverare.

L'immobile è edificato in ambito di edificazione diffusa in zona rurale a circa 3 km dalla località Corte e a circa 6,5 km centro del capoluogo.

Il bene, come detto, è costituito da un'abitazione singola su due livelli fuori terra, esposta ad est e ad ovest e da un garage, sempre al piano terra: complessivamente lo stato conservativo è risultato sufficiente.

Il bene ha la seguente composizione:

*piano terra (h 3,15 m)*

- abitazione composta da ingresso-cottura, soggiorno, una stanza, corridoio, bagno e vano scale per complessivi lordi mq. 88,50 ca oltre a porticato per mq. 5,60 ca e c.t. accessibile dalla corte retrostante per lordi mq. 4,50 ca;
- garage (h 2,45) per complessivi lordi mq. 18,00 ca;

*piano primo (h 2,50 m)*

- guardaroba e servizio igienico con anti per complessivi lordi mq. 33,50 ca oltre a poggolo per complessivi mq. 8,80 ca.

L'immobile insiste su di una più ampia area urbana coperta e scoperta di catastali mq. 260: si noti che i confini fisici delle aree ricomprese a pertinenza dell'immobile, non coincidono esattamente con i confini catastali indicati in mappa (sono presenti modesti sconfinamenti sul vertice sud-est – il marciapiede presente sul lato nord, pur esterno alla recinzione, risulta in proprietà).



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'immobile è stato oggetto nel tempo, di interventi di manutenzione costante ed ammodernamento di finiture ed impianti.

L'abitazione presenta le seguenti finiture:

- pavimenti in marmo per la zona giorno, pavimenti e rivestimenti ceramicati per i servizi igienici, parquet nella camera e al piano primo;
- porte interne in legno tamburato impiallacciato, portoncino d'ingresso a mezzo di serramento a vetri con controfinestra in alluminio;
- serramenti esterni in legno muniti di vetro-camera, alcuni più recenti di altri e scuri in legno, anche in questo caso alcuni più recenti di altri – sono presenti alcune zanzariere;
- impianto elettrico sottotraccia, di normale componentistica;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas posta nella c.t.; corpi scaldanti radiatori a piastra o fan-coil;
- caminetto nel soggiorno;
- impianto di condizionamento al piano primo con split;
- impianto idrosanitario con tubazioni incassate, sanitari in ceramica bianca, rubinetterie a miscelatore in acciaio cromato (il servizio al piano primo risulta più recente rispetto a quello al piano terra);
- tinteggiature su intonaci al civile.

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

Il garage risulta realizzato in muratura in aderenza ad est rispetto al corpo principale.

La scala interna è in C.A. rivestita in legno, con corrimano e parapetto in legno.



Le finiture esterne sono rappresentate dalla copertura a padiglione, soglie e davanzali in marmo, lattonerie in lamiera: il rivestimento pittorico è risultato per lo più in ordine, ove presente, nonostante la normale vetustà.

L'area scoperta si presenta a verde ben tenuto e piantumato; i marciapiedi perimetrali sono realizzati in cls, pavimentati nel sottoportico: l'area scoperta di pertinenza esclusiva risulta delimitata da muretta in c.a. e ringhiera metallica, con le eccezioni già rilevate.

L'accesso pedonale al complesso è garantito direttamente dalla via pubblica a mezzo di cancello metallico ad anta: l'accesso carraio avviene da servitù apparente sul mappale 198 posto a nord, a mezzo di cancello metallico a scorrimento manuale. La corsia di manovra presenta pavimentazione in betonelle in cls.

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 un'insufficiente efficienza energetica.

La destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il complesso edilizio rispetto allo strumento urbanistico vigente è "ambito di edificazione diffusa".

### **REGOLARITÀ AMMINISTRATIVE**

Sulla base delle indagini svolte, a fronte della consultazione degli archivi del Comune di Piove di Sacco (PD) e da quanto esibito dall'U.t.C., l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1125 in data 30.05.1992, Pos.Ed. 652/91;
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 3716 in data 30.05.1992, Pos.Ed. 652/91;
- Concessione per attività Edilizia Pos.Ed. 608/91, Prot. 21304 in data



10.08.1992;

- Concessione edilizia per variante in corso d'opera n. 608/91/A – Prot. 15136 in data 27.11.1993.

Non risulta agli atti del Comune, alcuna richiesta di Abitabilità riguardante l'ultima pratica rilasciata.

Nel corso del sopralluogo si è rilevato un volume realizzato in assenza di titolo, non sanabile (ripostiglio v.ze autorimessa – lato sud fabbricato): occorrerà pertanto provvedere alla demolizione dell'opera con ripristino dello stato concessionato; spesa presunta stimabile in omnicomprensivi € 3.000,00.

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, fatto salvo quanto sopra indicato.

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:

#### *Abitazione indipendente con garage e scoperto esclusivo*

#### Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. Abitazione p.t.	mq. 88,50 ca x 1,00 = mq. 88,50
Sup. C.T. p.t.	mq. 4,50 ca x 0,30 = mq. 1,35
Sup. Porticato p.t.	mq. 5,60 ca x 0,25 = mq. 1,40
Sup. Garage	mq. 18,00 ca x 0,50 = mq. 9,00



Sup. accessorie p.1° mq. 33,50 ca x 0,60 = mq. 20,10

Sup. poggiolo mq. 8,80 ca x 0,25 = mq. 2,20

Sommano *Sup. Convenzionale Totale* mq.122,55

Quotazioni rilevate, fonte "Borsino Immobiliare" - ville e villini - rif. Luglio 2023:

valore medio € 990,00 / mq

valore minimo € 900,00 / mq

Quotazioni medie rilevate, fonte "O.M.I." - abitazioni civili, stato conservativo normale - rif. II sem. 2022 € 900,00 / € 1.150,00 /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, di assumere un valore unitario pari ad € 990,00/mq

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

Valore unitario stima = € 841,50 /mq

mq. 122,55 x € 841,50 /mq = €103.125,83 -

a.d. spese presunte per demolizione abuso insanabile

€ 3.000,00 =

€100.125,83

**Valore di stima**, arrotondati **€ 100.000,00** (€ centomila/00).

**Quota di spettanza alla procedura: quota intera.**

\*

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 OMI e *Borsino Immobiliare*
- n. 8 aggiornamento visure Conservatoria RR.II.

\*

**A seguire**, ricevute trasmissione A/R Perizia di stima agli esecutati.

\*

Rubano, 24.07.2023

Il Perito Stimatore  
Geom. Paolo Rampazzo

