Visto agli atti
In data: 06/07/2024

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 : **Liquidazione Giudiziale n. 14/2023 R.G.** [redacted]

dichiarato con sentenza n. 66/21 del 28.05.21

Giudice Delegato : **Dott.ssa PAOLA ROSSI**

Curatore : **Dott. Gabriele BORDIN**

Perito Stimatore : Geom. Paolo RAMPAZZO

Rubano, 03.07.2024

Firmato Da: RAMPAZZO PAOLO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4218b67615594208e5dd3c9a07a578ef

PREMESSA

A seguito della procedura di cui all'intestazione, su istanza del Curatore Dott. Gabriele Bordin in data 04.03.2024, l'Ill.mo G.D. Dott.ssa P. Rossi, autorizzava in data 05.03.2024 lo stessa a nominare lo scrivente Geom. Paolo Rampazzo, iscritto all'ordine professionale dei Geometri e Geometri Laureati - Collegio della provincia di Padova - n. 2562, con studio in Rubano (PD), via Brescia 32, quale perito immobiliare della procedura con l'incarico di "*…accertamento della consistenza e del valore dei beni immobiliare della Procedura…*".

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 Camposampiero (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 Camposampiero,

N.C.E.U. – fg. 23

mapp.le 376 sub. 3, via Mario Visentin n. 74, piano T-1, cat. A/3, classe 2, cons. 7 vani – Sup.Cat.Tot. mq. 123 – e.a.s. mq. 121 – Rcl. € 578,43;

beni insistenti al N.C.T. – fg. 23 mapp.le 376 di are 16.80, E.U.

Risultano ricomprese le quote di competenza delle parti comuni condominiali del fabbricato, a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

N.C.T. – fg. 23

mapp.le 66 porz AA, seminativo, classe 03, deduz. A21-A4, are 06.00, R.D. € 3,93 – R.A. € 2,79;

porz AB, semin arbor, classe 03, deduz. A21-A4, are 05.30,

Firmato Da: RAMPAZZO PAOLO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4218b67615594208e5dd3c9a07a578ef

R.D. € 3,47 – R.A. € 2,46

Tot. sup. mapp.le 66 are 11.30;

mapp.le 82 porz AA, seminativo, classe 03, deduz. A21-A4, are 39.00, R.D. € 25,52 – R.A. € 18,13;

porz AB, semin arbor, classe 03, deduz. A21-A4, are 04.20, R.D. € 2,75 – R.A. € 1,95

Tot. sup. mapp.le 82 are 43.20;

Superficie complessiva mapp.li 66 e 82, are 54.50.

Tra confini (salvis),

mapp.le 376 sub. 3, rispetto N.C.E.U.: p.t. a nord sub. 2, ad est sub. 4, a sud ed ovest sub. 1 b.c.n.c., p. 1° prospetto su scoperto comune sub. 1 b.c.n.c. sui lati nord, ovest e sud;

mapp.li 66 ed 82, nell'insieme, rispetto N.C.T.: a nord mapp.le 376 e 269, ad est mapp.li 269, 576 ed 83, a sud mapp.le 317, ad ovest mapp.li 81, 587, 79 e 601.

I beni risultano **catastalmente intestati** a:

[redacted]

Allo stato attuale gli immobili sono risultati a disposizione dell'usufruttuaria.

In base al sopralluogo eseguito si può affermare che lo stato di fatto, le risultanze catastali e lo stato concessionato non coincidono: maggiori dettagli saranno forniti nel capitolo "Regolarità Amministrative".

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti agli attuali intestatari in forza di TESTAMENTO OLOGRAFO del 12/03/2013, Pubblico ufficiale NOTAIO FRANCO, Sede PADOVA (PD), Repertorio n. 101283 - UU Sede CITTADELLA (PD) Registrazione Volume 9990 n. 569, registrato in data 06/11/2014 -

Firmato Da: RAMPAZZO PAOLO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4218b67615594208e5dd3c9a07a578ef

SUCCESSIONE [redacted], Voltura n. 15115.1/2014 - Pratica n. PD0303062 in atti dal 28/11/2014.

*

Il Perito Stimatore trascrive qui di seguito lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a tutto il 03.07.2024 (Conservatoria RR.II. di Padova).

TRASCRIZIONI

nn. 2122/1513 del 23.01.2023 (sentenza dichiarativa di fallimento)

a favore: massa dei creditori del fallimento [redacted];

a carico: [redacted], n. [redacted] (PD) il [redacted], c.f. [redacted]

titolo: atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento in data 16.01.2023, Rep. n. 14 - Tribunale di Padova;

beni colpiti: Comune di Camposampiero,

N.C.E.U. – fg. 23, mapp.le 376 sub. 3;

N.C.T. – fg. 23, mapp.li 66 e 82;

per la nuda proprietà.

N.B. nella Sezione D della nota di trascrizione, viene riportato quanto segue: "si precisa che nella presente trascrizione, sono altresì ricomprese in quota proporzionale le parti comuni prevista ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. Si precisa altresì che la presente trascrizione nei confronti del fallimento d[redacted] in estensione al fallimento Confezioni Doria S.a.s. di Angelini Rosa Maria e C., dichiarato con sentenza n. 66/2021 depositata il 28.05.2021 (Fall. 66/2021).

ISCRIZIONI: RISULTA NEGATIVO

*

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene in esame è costituito da un appartamento al piano primo e sottotetto, con ingresso al p.t., facente parte di un edificio bifamigliare con corpi in stacco, oltre a scoperto indiviso ed un appezzamento di terreno

Firmato Da: RAMPAZZO PAOLO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4218b67615594208e6dd3c9a07a578ef

agricolo (costituito da due distinti mappali catastali), il tutto sito alla via Mario Visentin n. 122 a Camposampiero (PD).

L'immobile è posto in ambito rurale a circa 4 km dal centro del capoluogo.

Il bene, come detto, è costituito da un appartamento al piano primo e sottotetto con esposizione sui quattro lati, vano d'ingresso al p.t. con vano scale, esposto ad est e da un terreno agricolo della superficie complessiva di catastali 5450 mq.: complessivamente lo stato conservativo interno è risultato buono per la tipologia.

Si noti che sul mapp.le 66 è stata rilevata un'edificazione precaria in materiali misti delle dimensioni di circa ml. 7 x 4, hm ml. 2 - a carattere di deposito attrezzi, abusivo: in base alle considerazioni che verranno esposte a seguire, detto manufatto dovrà essere demolito.

Il bene presenta la seguente composizione:

piano terra (h 2,20 m rilevata)

- ingresso/vano scale per complessivi lordi mq. 25,50 ca;

piano primo (h 2,80 m rilevata)

- appartamento composto da soggiorno, cucina, tre stanze matrimoniali, bagno, disimpegno e vano scale al sottotetto per complessivi lordi mq. 102,00 ca oltre a due poggioli (nord e sud) per complessivi mq. 8,00 ca;

piano sottotetto (hm 2,30 m rilevata)

- sottotetto al grezzo per complessivi lordi mq. 103,00 ca.

L'immobile insiste su di una più ampia area urbana coperta e scoperta di catastali mq. 1680.

Completa il compendio un terreno agricolo, posto a sud del mappale di pertinenza dell'immobile, per una superficie catastale complessiva di mq. 5450.

N.B. Nell'atto di compravendita delle altre unità costituenti l'edificio – "*scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge*" con autentica di firme Notaio Giorgio Merone di Camposampiero (PD), Rep. n. 30258, registrata a

Firmato Da: RAMPAZZO PAOLO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4218b67615594208e5dd3c9a07a578ef

Padova il 02.01.1987 al n. 102, ivi trascritta il 13.01.1987 ai nn. 1103/976 – all'Art. 1, viene indicato quanto segue: "*…La vendita è comprensiva della proprietà esclusiva dell'ingresso a piano terra e dell'uso esclusivo dell'area tratteggiata, nella copia planimetrica che al presente, previa approvazione e vidimazione, si allega sotto la lettera "C"…*".

Per quanto all'ingresso al p.t. occorre notare tuttavia che entrambe le schede catastali delle unità del piano terra, in atti, riportano come descrizione di tale vano, la dicitura "ingresso comune".

Per quanto alla citata "area tratteggiata", della superficie indicativa complessiva di circa mq. 788, si prende atto dell'uso esclusivo e si allega la relativa planimetria.

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

L'abitazione presenta le seguenti finiture:

- pavimenti in marmo a palladiana, disomogenei, per p.t. e zona giorno, parquette disomogenei per due stanze da letto, pavimenti e rivestimenti ceramicati per il servizio igienico;
- porte interne in legno tamburato impiallacciato o con vetro, portoncino d'ingresso semplice, in legno;
- serramenti esterni in legno, muniti di vetro-camera ed avvolgibili in pvc;
- impianto elettrico sottotraccia, di buona componentistica, completo di citofono;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas posta nel sottotetto, corpi scaldanti radiatori tubolari;
- impianto di condizionamento con split, piano primo;
- impianto idrosanitario con tubazioni incassate, sanitari in ceramica bianca, rubinetterie a miscelatore in acciaio cromato;
- tinteggiature su intonaci al civile.

Firmato Da: RAMPAZZO PAOLO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4218b67615594208e5dd3c9a07a578ef

Il piano sottotetto si presenta al grezzo, con pareti intonacate a malte fine ed impianto elettrico "volante", provvisorio: sulla copertura sono visibili delle modeste tracce di infiltrazioni (aloni giallastri).

Lo stato di conservazione generale dei beni è risultato sufficiente/buono come anche il livello delle finiture, nonostante la normale vetustà: dal sopralluogo è parso evidente che l'unità è stata oggetto di completa ristrutturazione in un periodo stimabile intorno ai 10/15 anni fa.

Le finiture esterne sono rappresentate dalla copertura a falda, soglie e davanzali in pietra, lattonerie in lamiera: è risultato assente il rivestimento pittorico.

La più ampia area scoperta comune si presenta a verde e/o corsia di manovra in ghiaia: la stessa risulta solo parzialmente delimitata da rete metallica o recinzione su muretta in c.a.; i marciapiedi perimetrali sono realizzati in cls, non pavimentati.

L'accesso comune al complesso è garantito direttamente dalla via pubblica a mezzo di cancello metallico a doppia anta, manuale.

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.

Per quanto al terreno agricolo, posto a sud, lo stesso si presenta a prato per foraggio; i confini dello stesso risultano solo parzialmente materializzati da recinzione; altri confini – apparentemente – sono rappresentati da scoline e/o piantumazioni.

La destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il complesso edilizio rispetto allo strumento urbanistico vigente è Zona E – Agricola, come meglio illustrato nel C.D.U. allegato alla presente.

L'immobile non risulta costituito in condominio, la gestione delle parti

Firmato Da: RAMPAZZO PAOLO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4218b67615594208e5dd3c9a07a578ef

comuni avviene in prima persona tra i vari proprietari.

REGOLARITA' AMMINISTRATIVE

Dalle indagini svolte, a fronte della consultazione degli archivi dell'U.t.C. del Comune di Camposampiero (PD) e da quanto esibito dallo stesso, è emerso che il complesso cui fa parte il bene in oggetto è stato eretto in forza di:

- Autorizzazione per costruzioni edilizie in data 03.06.1966;
- Autorizzazione di Abitabilità di casa n. 41/66 in data 26.03.1968.

Successivamente non risulta alcuna ulteriore pratica a legittimare lo stato di fatto rilevato dell'appartamento, difforme. Si sono rilevate modifiche al piano terra, consistenti nella chiusura del portico a formazione dell'ingresso ed inglobamento della scala al piano primo, entro la sagoma dell'edificio; il piano primo pressoché coincide, eccezion fatta per la scala dal p.t. e la realizzazione di una scala al piano sottotetto; il piano sottotetto – a questo punto, praticabile non abitabile – presenta altezze rilevate incongruenti con quelle ricavabili dall'elaborato grafico di sezione dell'originario progetto. Anche le altezze del p.t. e p.I risultano incongruenti tra rilevate e di progetto (in difetto).

Sentito l'u.t.c. in merito ad una regolarizzazione, lo stesso conferma la possibilità di una sanatoria, previa compatibilità paesaggistica: spesa presunta per pratica edilizia in sanatoria, pratica di compatibilità paesaggistica, sanzioni, oblazioni, oneri, variazione catastale e quant'altro necessario, stimabile prudenzialmente in € 12.000,00.

Per quanto all'edificazione precaria a carattere di deposito attrezzi rilevata sul mapp.le 66 - abusiva - date le scadenti caratteristiche costruttive, lo scarso valore, la presunta elevata spesa per la regolarizzazione (in rapporto al potenziale valore) si ritiene che la stessa debba essere demolita; spesa stimabile per demolizione e smaltimento del materiale di risulta c/o le PP.DD., stimabile in € 1.500,00.

Gli immobili risultano regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio

Firmato Da: RAMPAZZO PAOLO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4218b67615594208e5dd3c9a07a578ef

Provinciale di Padova – Territorio Servizi Catastali ma non nello stato di fatto e si accertano irregolarità ed abusi edilizi ai sensi della L. 47/85, 724/94 e 326/03, parzialmente sanabili come indicato in narrativa.

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 dell'immobile, della zona in cui è situato, della vetustà, nonché dello stato d'uso e manutenzione, la 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, l'immobile appreso alla procedura viene così valutato con riferimento all'attualità:

Appartamento in edificio bifamigliare, compreso scoperto comune, oltre terreno agricolo.

- Stima "appartamento"

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. p.t.	mq. 25,50 ca x 0,50	=	mq. 12,75
Sup. p.I	mq. 102,00 ca x 1,00	=	mq. 102,00
Sup. p.st.	mq. 103,00 ca x 0,35	=	mq. 36,05
Sup. poggioli	mq. 8,00 ca x 0,25	=	mq. 2,00
	Sommano *Sup. Convenzionale Totale*		mq. 152,80

Quotazioni medie rilevate, fonte "*Borsino Immobiliare*"

Abitazioni in stabili di fascia media, rif. Giugno 2024

valore medio € 699,00 /mq

valore minimo € 611,00 /mq

Quotazioni medie rilevate, fonte "*O.M.I.*" Comune Borgoricco, loc. S. Michele, S. Eufemia – abitazioni civili, stato conservativo normale – rif. II sem. 2023 € 950,00 - € 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

Firmato Da: RAMPAZZO PAOLO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4218b67615594208e5dd3c9a07a578ef

la zona ed operate tutte le opportune considerazioni tecniche, di assumere un valore unitario pari ad € 850,00/mq

- riduzione valore di mercato per assenza di garanzia per vizi, procedura di liquidazione giudiziale – 15%;

Valore unitario stima = € 850,00 /mq – 15% = € 722,50 /mq

mq. 152,80 x € 722,50 /mq = € 110.398,00

a.d. spese presunte per sanatoria ed operazioni catastali – € 12.000,00

a.d. spese presunte per demolizione abuso insanabile – € 1.500,00 =

Valore di stima "appartamento" € 96.898,00

- Stima terreno agricolo

La consultazione della banca dati nazionale dell'Agenzia delle Entrate, rileva i seguenti *Valori agricoli medi*

annualità disponibile 2022, prov. PD, regione agraria n. 3, seminativo – seminativo arborato

€ 6,10/mq

In loco si rilevano quotazioni medie nel libero mercato oscillanti tra

€ 6,00 / 7,00/mq

Si ritiene nella fattispecie, acquisiti anche i valori comprabili 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 € 6,50/mq

superficie catastale mq. 5450,00 x € 6,50 /mq =

Valore di stima "terreni" € 35.425,00

Sommano € 132.323,00

Valore della nuda proprietà, in rapporto all'età dell'usufruttuaria, come da tabella vigente, 85 % e pertanto € 132.323,00 x 85% = € 112.924,55

Valore di stima, arrotondati **€ 113.000,00** (€ centotredicimila/00).

Quota di spettanza alla procedura: nuda proprietà.

Firmato Da: RAMPAZZO PAOLO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 4218b67615594208e5dd3c9a07a578ef