

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. 113/2024 R.G.**
(prossima udienza 09.04.2025)

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

Procedente : **CONDominio RIVIERA**

Esecutata :

Perito Stimatore : Geom. Paolo RAMPAZZO

Padova, 08.01.2025



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 26.08.2024 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 Vigonza (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 Vigonza,

N.C.E.U. – fg. 40

mapp.le 781 sub. 22, via Venezia n. 85/B, piano T, cat. C/1, classe 6, cons. 96 mq. - Sup.Cat.Tot. 107 mq. - Rcl. € 1.700,59;

mapp.le 781 sub. 53, via Venezia n. 85/B, piano 1, cat. C/6, classe 1, cons. 12 mq. - Sup.Cat.Tot. 12 mq. - Rcl. € 18,59;

beni insistenti al N.C.T. – fg. 40 mapp.le 781 di ha 01.04.95 E.U.

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.:



PDF Eraser Free

- sub. 22 piano terra, a nord ed est sub. 121, a sud sub. 21;
- sub. 53 piano primo, ad est sub. 54, ad ovest sub. 52, a sud sub. 4
b.c.n.c. a tutti i sub. – rampa e corsia di manovra.

I beni risultano catastalmente intestati alla ditta (

con sede in

piena proprietaria.

Allo stato attuale gli immobili sono risultati occupati senza titolo (da soggetto terzo in forza di contratto di comodato gratuito non registrato).

*

I beni trovano piena corrispondenza degli elementi identificativi risultanti dall'atto di pignoramento, l'istanza di vendita e la nota di trascrizione; 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 (NCEU – Sez.Urb. B, fg. 18, mapp.le 781 sub. 22 e 53) erano di proprietà dell'esecutata per la quota intera in forza di compravendita ai rogiti del Notaio Cazzato Donato in data 10.12.2002, Rep. n. 245342, trascritto a Padova il 13 12 2002 ai n.ri 53875/36700

*

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 08.01.2025 (Conservatoria RR.II. di Padova).

TRASCRIZIONI

nn. 13484/9594 del 12.04.2024 (pignoramento)

a favore: Condominio Riviera con sede in Vigonza (PD), c.f. 92157530285;

contro: sopra generalizzata esecutata;

titolo: atto giudiziario – atto esecutivo o cautelare – verbale di



PDF Eraser Free

pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova
in data 12.03.2024, Rep. n. 914;

beni colpiti: Comune di Vigonza, N.C.E.U. – fg. 40, mapp.le 781 sub. 22 e
53 per la quota intera.

*

ISCRIZIONI

nn. 38895/6367 del 23.10.2023 (ipoteca giudiziale)

a favore: Condominio Riviera con sede in Vigonza (PD), c.f. 92157530285;

contro: sopra generalizzata eseguita;

titolo: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – atto giudiziario in
data 14.04.2021, Rep. n. 1014 Giudice di Pace di Padova, per la somma
complessiva di € 10.000,00 (capitale € 2.009,97);

beni colpiti: Comune di Vigonza, N.C.E.U. – fg. 40, mapp.le 781 sub. 22 e
53 per la quota intera.

nn. 38897/6368 del 23.10.2023 (ipoteca giudiziale)

a favore: Condominio Riviera con sede in Vigonza (PD), c.f. 92157530285;

contro: sopra generalizzata eseguita;

titolo: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – atto giudiziario in
data 13.06.2023, Rep. n. 1726 Giudice di Pace di Padova, per la somma
complessiva di € 10.000,00 (capitale € 3.115,64);

beni colpiti: Comune di Vigonza, N.C.E.U. – fg. 40, mapp.le 781 sub. 22 e
53 per la quota intera.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene in esame è costituito da un immobile commerciale (negozi) con
posto auto esclusivo facente parte di un più ampio immobile commerciale
denominato "Centro Riviera", sito in via Venezia, civ. 85/B, a Vigonza (PD)
– loc. Perarolo.

La zona, ubicata a circa 6 km dal centro del Capoluogo, risulta ottimamente
servita e collegata ed inserita nella direttrice est-ovest verso la vicina
provincia di Venezia, nota per l'elevata concentrazione di immobili



PDF Eraser Free

direzionali/commerciali (medie e grandi strutture di vendita, supermercati, ecc.).

Il complesso è stato edificato a partire dal 2001: all'interno del bene, nel corso degli anni si sono succedute più attività commerciali; attualmente i locali sono adibiti a night club. L'attuale distribuzione interna risale al 2018.

Il bene, come detto, è costituito da un negozio al piano terra, fronte galleria e da un posto auto scoperto al piano primo: complessivamente lo stato conservativo è risultato buono.

Il bene ha la seguente composizione:

piano terra (h 3,90 m)

- locale commerciale con compartimentazioni interne, servizio igienico con anti e spogliatoio per complessivi lordi mq. 107,00 ca;

piano primo (scoperto)

- posto auto scoperto in copertura per complessivi mq. 12,00 ca.

I beni sopra descritti insistono su di una più ampia area urbana, coperta e scoperta, di catastali mq. 10495.

La struttura dell'edificio è di tipo prefabbricato con tamponamenti in pannelli/vetrare, copertura piana parzialmente carrabile.

L'unità presenta le seguenti finiture:

- pavimenti in gress porcellanato, pavimenti e rivestimenti ceramici per il servizio igienico;
- serramenti interni (porte) in legno tamburato verniciato;
- serramenti esterni in alluminio con vetrocamera;
- impianto elettrico per attività commerciale, di buona componentistica;
- impianto di riscaldamento ed aerazione, autonomo;
- impianto idrosanitario con tubazioni incassate, sanitari in ceramica bianca e rubinetterie a miscelatore in acciaio cromato;
- tinteggiature al lavabile.



PDF Eraser Free

Le partizioni interne risultano realizzate in cartongesso, muratura per servizio igienico ed anti. Sono presenti dei pozzi luce.

La galleria comune di accesso presenta pavimentazione in gress lucidato, impianto di illuminazione, riscaldamento, aerazione e climatizzazione comuni.

Il posto auto, accessibile da rampa al piano, condominiale, si presenta materializzato a mezzo di strisce su pavimentazione in cls liscio al quarzo.

Le finiture esterne sono rappresentate dalla copertura piana, soglie in marmo e lattonerie in lamiera: il rivestimento pittorico è risultato in ordine. Lo stato di conservazione generale dei beni è risultato buono, come anche il livello delle finiture: l'immobile si presenta immediatamente utilizzabile (per l'attuale destinazione).

L'area scoperta è rappresentata da corsie di manovra e modesti spazi a verde condominiali.

L'accesso carrabile ai beni è garantito dalla strada pubblica; l'accesso pedonale è possibile a mezzo della galleria condominiale.

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 scarsa efficienza energetica.

Il complesso è amministrato dallo Studio Avv. Luca Giorio & partners - Ramo amministrazioni condominiali; alla data della richiesta lo stesso comunicava i seguenti dettagli:

- 1) *Importo annuo spese fisse di gestione: circa euro 1.000;*
- 2) *Spese straordinarie deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: NO;*
- 3) *Spese condominiali non pagate relative agli ultimi due*



PDF Eraser Free

esercizi annuali:

- Esercizio 23/24: euro 1.022,65;
- Esercizio 24/25: euro 466,50 al 04.12.24.

Preciso che in data 01.01.25 e 01.01.25 scadranno le ultime due rate, per cui le spese condominiali non pagate relative all'esercizio 24/25, saranno complessivamente pari a euro 933,02;

4) Procedimenti giudiziari in corso: Si. Si tratta dell'esecuzione immobiliare che ci occupa, promossa dal condominio.

La destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il fabbricato, rispetto allo strumento urbanistico vigente – Piano degli Interventi – risulta 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 Vigonza (PD) e da quanto esibito dallo stesso, è emerso che il più ampio fabbricato e l'immobile in oggetto sono stati oggetto delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione n. 94/2001, prat. n. 00/0399 U.T. in data 03.07.2001;
- Concessione n. 219/2002, prat. n. 02/0267 U.T. in data 12.12.2002;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta autorizzazione di agibilità in data 16.12.2002, prot. 121AB;
- DIA in data 20.06.2003, prot. 66/2003;
- SCIA in data 23.06.2011. Prot. Gen. 124/2011 – Prot.UT 16975 – con relativo certificato di collaudo finale in data 09.01.2012 Prot.Gen n. 524 – prot. n. 0124/2011;
- CILA - Codice Pratica: ZNNLCU72H02G224Z-21112018-1813 – Protocollo SUAP: REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0165473 del 23/11/2018.

Per quanto visionato, gli immobili risultano regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizi Catastali,



PDF Eraser Free

nello stato di fatto e non si accertano pertanto 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:

Unità commerciale con posto auto scoperto, comprese parti comuni

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. unità commerciale p.t. mq. 107,00 ca x 1,00 = mq. 107,00

Sup. posto auto scoperto p.1° mq. 12,00 ca x 0,30 = mq. 3,60

Sommano *Sup. Convenzionale Totale* mq. 110,60

Quotazioni immobiliari rilevate, fonte "Borsino Immobiliare" – rif. 12/2024

Negozi

Valore minimo € 1.186,00 /mq

Valore medio € 1.416,00 /mq

Valore massimo € 1.646,00 /mq

Quotazioni rilevate, fonte "O.M.I." – rif. anno 2024 I sem.

Negozi, stato conservativo normale € 1.250,00 - € 1.800,00 /mq

Si ritiene nella fattispecie, acquisiti i valori comparabili dall'archivio relativo di *Astalegale.net*, sentiti anche operatori del settore specializzati per la zona, considerato la tipologia edilizia e tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci, di adottare un valore unitario pari ad

€ 1.200,00 /mq

- riduzione valore di mercato per assenza di garanzia per vizi,



PDF Eraser Free

procedura esecutiva

– 15%;

Valore unitario stima = € 1.200,00 /mq – 15% = € 1.020,00 /mq

mq. 110,60 x € 1.020,00 /mq = € 112.812,00

Valore di stima, arrotondati **€ 113.000,00**

(€ centotredicimila/00)

Quota di spettanza alla procedura: quota intera.

Alla data della richiesta l'amministratore comunicava i seguenti dettagli:

- *Importo annuo spese fisse di gestione: circa euro 1.000;*
 - *Spese straordinarie deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: NO;*
 - *Spese condominiali non pagate relative agli ultimi due esercizi annuali:*
 - *Esercizio 23/24: euro 1.022,65;*
 - *Esercizio 24/25: euro 466,50 al 04.12.24.*
- Preciso che in data 01.01.25 e 01.01.25 scadranno le ultime due rate, per cui le spese condominiali non pagate relative all'esercizio 24/25, saranno complessivamente pari a euro 933,02;*
- *Procedimenti giudiziari in corso: Si. Si tratta dell'esecuzione immobiliare che ci occupa, promossa dal condominio.*

*

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 N.C.E.U. - N.C.T.
- n. 4 planimetrie catastali



PDF Eraser Free

n. 5 atti amministrativi (stato ultimo concessionato)

n. 6 CDU

n. 7 estratto quotazioni "OMI" e "Borsino Immobiliare"

n. 8 aggiornamento visure Conservatoria RR.II.

n. 9 missiva amministratore condominiale

A seguire, ricevute trasmissione PEC della perizia di stima all'esecutata.

*

Padova, 08.01.2025

Il Perito Stimatore
Geom. Paolo Rampazzo

A blue circular professional stamp of the Geometric Association of Padova (Ordine dei Geometri della Provincia di Padova) is visible. The stamp contains the text: "Paolo Rampazzo", "Ordine dei Geometri", "Provincia di Padova", and "n° 2562". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.