

Geom. Paolo Rampazzo
via M. Sanmicheli, 5C
35123 PADOVA
Tel. Fax 049/8975556
Email geom.rampazzo@libero.it
P.E.C. paolo.rampazzo@geopec.it

PERIZIA DI STIMA



Procedura : **ESECUZIONE Imm.re n. 69/2018 R.G.**
(prossima udienza 12.12.2018)

Giudice dell'Esecuzione : **dott.ssa M. SABINO**

Procedente : **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**

Esecutato : x

Perito Stimatore : Geom. Paolo RAMPAZZO

Padova, 24.05.2018

PREMESSA

A seguito della procedura di cui all'intestazione, il sig. G.E. Dott.ssa Sabino, 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 Padova, via M. Sanmicheli, 5C, quale Perito Stimatore per la presente esecuzione e lo invitava a presentarsi presso la cancelleria: il giorno 26.03.2018 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 Galliera Veneta (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 Galliera Veneta,

N.C.E.U. – fg. 8

mapp.le 1056, via Strà, piano T, cat. C/6, classe 1, cons. mq. 1605, Sup.Cat.Tot. mq. 1605 – Rcl € 2.984,08;

bene insistente al N.C.T. fg. 8 mapp.le 1056 di are 53.18 E.U.

Tra confini (salvis), rispetto N.C.T.: a nord mapp.li 1233, 1235, 1237, 138 e 591, ad est mapp.le 637, a sud strada pubblica (via Strà), ad ovest mapp.le 1042.

Il bene risulta catastalmente intestato all'esecutato, **pieno proprietario**.

Allo stato attuale i beni sono risultati liberi, in stato di abbandono, a

disposizione del Custode nominato *Avv. Maurizio Gaibani*.

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

Le risultanze catastali e lo stato di fatto coincidono per quanto visionato, nonostante il bene sia risultato inaccessibile, in stato di completo abbandono e pericolante.

STORIA VENTENNALE

In base a quanto riportato nella Relazione Notarile in atti, circa la regolarità dei passaggi, anteriormente al ventennio il bene originante l'attuale era di proprietà dell'attuale esecutato, in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di Compravendita in data 23.10.1990 a rogito del Notaio Lino Gallo di Cittadella (PD), Rep. n. 44463, trascritto in data 18.11.1991 ai nn.ri 6818/5111, da potere del sig. Tizio.

*

Il C.T.U. trascrive qui di seguito lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a tutto il 24.05.2018 (Conservatoria RR.II. di Vicenza – Bassano del Grappa).

TRASCRIZIONI

1) nn. 1286/1007 del 06.02.2018 (pignoramento)

a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, c.f. 00884060526;

contro: esecutato;

titolo: verbale di pignoramento immobili – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Padova in data 18.01.2018, Rep. n. 339/2018;

beni colpiti: Comune di Galliera Veneta, N.C.E.U. – fg. 8 mapp.le 1056 per la quota intera.

ISCRIZIONI

1) nn. 5667/1353 del 15.05.2007 (ipoteca volontaria)

a favore: Banca Antonveneta S.p.A. con sede in Padova, c.f. 02691680280;

a carico: esecutato;

titolo: ipoteca volontaria a garanzia per concessione di mutuo fondiario in data 10.05.2007, Notaio Nicola Maffei di San Martino di Lupari (PD), Rep. n. 115634/25196, per la somma complessiva di € 800.000,00 (capitale € 400.000,00) - durata anni 20;

beni colpiti: Comune di Galliera Veneta,

N.C.E.U. – fg. 8 mapp.le 346 (ora mapp.le 1056 oggetto della presente, *ndr*);

N.C.T. – fg. 8 mapp.li 307 e 638 (mapp.li successivamente soppressi originanti l'attuale 1056 C.T., *ndr*);

per la quota intera.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un ex complesso edilizio a destinazione agricola-rurale (stalla), della superficie complessiva, coperta e scoperta di catastali mq. 5318, sito in Galliera Veneta (PD), alla via Strà. L'area si trova in ambito rurale a circa 1,5 km dal centro del paese.

Gli immobili risultano in completo stato di abbandono e pericolanti, l'area scoperta è risultata incolta e praticamente inaccessibile: la ricognizione è stata eseguita prevalentemente dall'esterno dell'area e nelle immediate vicinanze dell'accesso.

L'originaria consistenza catastale dell'immobile risulta pari a mq. 1605, suddivisi tra due stalle (h_m 2,35 m porzione ovest – h 3,30 m porzioni nord ed est), un magazzino (h 3,30 m) ed alcune pertinenze (superfetazioni).

È stato possibile individuare che la copertura dei residuali fatiscenti fabbricati ancora non crollati risulta in eternit (contenente amianto) e pertanto l'area andrà bonificata.

In fase di indagini peritali si è appurato che l'area risulta oggetto di un APP (Accordo Pubblico Privato deliberato in data 28.03.2014, Verbale n. 038/2014) che ne prevede la riqualificazione a destinazione artigianale per

una superficie utile coperta complessiva di circa mq. 1500 (compreso alloggio del custode).

Per la destinazione urbanistica dell'area, in base allo strumento urbanistico vigente, si rimanda al CDU allegato alla presente all'ALL. 5.

REGOLARITA' AMMINISTRATIVE

Dalle indagini svolte, a fronte della consultazione degli archivi dell'U.t.C. del Comune di Galliera Veneta (PD) e da quanto esibito dallo stesso, è emerso che il complesso colpito è stato eretto in forza di Licenza in data 09.01.1963, prat. ed. n. 00087 e successivamente è stato oggetto di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, prat. n. 753 (domanda di sanatoria in data 26.09.1986, prot. 4341, oneri e sanzione corrisposti).

Gli immobili risultano regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizi Catastali, presumibilmente nello stato di fatto e 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, gli immobili, per propria natura, non dispongono di certificazioni.

VALUTAZIONE DEI BENI

Sulla base di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona in cui è situato, la propria commerciabilità, la congiuntura sfavorevole per il settore immobiliare, l'aspetto economico con riferimento agli attuali prezzi di mercato per lotti similari per destinazione e potenzialità, l'immobile appreso alla procedura viene così valutato con riferimento all'attualità:

Lotto di terreno edificabile a destinazione artigianale, con ruderi esistenti

Superficie catastale area mapp.le 1056 = mq. 5.318,00

Potenzialità edificatoria a destinazione artigianale, compreso alloggio del custode, come da accordo = mq. 1.500,00

Si ritiene nella fattispecie, operate le dovute indagini nel mercato locale e sentiti anche operatori del settore specializzati per la zona, di adottare un valore unitario pari ad € 60,00 /mq sup.fondiarìa

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

Valore unitario stima = € 60,00 /mq - 15% = € 51,00 /mq

mq. 5.318,00 x € 51,00 /mq = € 271.218,00

a.d. spesa presunta per bonifica area e smaltimento coperture in eternit

a corpo - € 35.000,00

Sommano € 236.218,00

Valore di stima, arrotondati € 236.000,00

(€ duecentotrentaseimila/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 CDU
- n. 6 atti amministrativi
- n. 7 aggiornamento visure Conservatoria RR.II.

A seguire:

corrispondenza A/R (invio CTU)

Padova, 24.05.2018

Il Perito Stimatore

Geom. Paolo Rampazzo