

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 : **Esec.ne Imm.re n. 784/16 P.U. 803/16 R.G.**
(prossima udienza 17.04.2018)

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

Procedente : **BANCA MONTE dei PASCHI DI SIENA SpA**

Esecutati : **[REDACTED]**

Perito Stimatore : **Geom. Paolo RAMPAZZO**

Padova, 29.01.2018

Firmato Da: RAMPAZZO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 792231fecc6ae44c6634261d7f087b9a



PREMESSA

A seguito della procedura di cui all'intestazione, il sig. G.E. Dott.ssa Elburgo, nominava lo scrivente geom. Paolo Rampazzo, iscritto all'ordine professionale dei geometri della provincia di Padova, 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 29.03.2017 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 Monselice (PD).

ACCERTAMENTI E CORRISPONDENZE

Gli immobili oggetto del presente procedimento, in conformità agli atti giudiziari risultano individuati dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova – Territorio Servizi Catastali, come segue:

Comune di Monselice,

N.C.E.U. – fg. 12

mapp.le 20, sub. 2, via Savellon Molini n.52, piano T-1, cat. A/2, classe 1, cons. 5 vani, Sup.Cat.Tot. mq. 147 - e.a.s. mq. 147 - Rcl. € 464,81;

mapp.le 20, sub. 3, via Savellon Molini n. 52, piano T-1, cat. C/1, classe 5, cons. mq. 316, Sup.Cat.Tot. mq. 316 - Rcl. € 4.210,57;

mapp.le 20, sub. 1, cat. CO (corte-resede);

beni insistenti al N.C.T. – fg. 12 mapp.le 20 di are 20.30, E.U.;

N.C.T. – fg. 12

mapp.le 113, frutteto, classe U, deduz. A51, di are 09.30, R.D. € 12,97 – R.A. € 8,65.

N.B. si noti che il mapp.le 20 E.U. ed il mapp.le 113 formano di fatto un



proprietà di:

- [REDACTED]
[REDACTED] – in forza di atto in data 29.04.1981, Rep. n. 51931 Notaio Luigi Pietrogrande di Monselice (PD), trascritto ad Este (PD) il 22.05.1981 ai nn.ri 1971/1625 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- successivamente, in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] prima dichiarazione di successione registrata al n. 49, Vol. 398 in data 26.02.1988, trascritta ad Este (PD) con nota in data 22.08.1988 ai nn.ri 3644/2859, seconda dichiarazione di successione registrata al n. 89, Vol. 467 in data 22.03.1996, trascritta ad Este (PD) con nota in data 08.10.1997 ai nn.ri 4052/3004, i beni del *de cuius* passavano pro quota ai sig.ri [REDACTED] sopra generalizzata, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
- in forza di atto di compravendita in data 28.03.2002, Rep. n. 29475 Notaio Roberto Agostini di Padova, trascritto ad Este (PD) il 05.04.2002 ai nn.ri 1902/1358, i beni passavano ai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]
- infine, in forza di atto di compravendita in data 23.06.2010, Rep. n. 181543/41587 Notaio Nicola Cassano di Padova, trascritto ad Este (PD) il 15.07.2010 ai nn.ri 4126/2607, i beni passavano nelle rispettive quote indivise ai sopra generalizzati comproprietari eseguiti.

*

Il C.T.U. trascrive qui di seguito lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a tutto il 15.01.2018 (Conservatoria RR.II. di Este).

TRASCRIZIONI



1) nn. 6208/4255 del 28.12.2016 (pignoramento)

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

contro: [REDACTED] sopra generalizzati comproprietari esecutati;

titolo: verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Padova in data 13.12.2016, Rep. n. 7874;

beni colpiti: Comune di Monselice,

N.C.E.U. – fg. 12 mapp.le 20, sub. 2, 3 e 1;

N.C.T. – fg. 21 mapp.li 20 e 113;

per le rispettive quote indivise in carico agli esecutati, a formare l'intero.

2) nn. 85/69 del 05.01.2017 (pignoramento)

a favore: Unicredit S.p.A., con sede in Roma, c.f. 00348170101;

contro: [REDACTED] sopra generalizzati comproprietari esecutati;

titolo: verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Padova in data 19.12.2016, Rep. n. 7962/2016;

beni colpiti: Comune di Monselice,

N.C.E.U. – fg. 12 mapp.le 20, sub. 2 e 3;

N.C.T. – fg. 12 mapp.le 113;

per le rispettive quote indivise in carico agli esecutati.

*

ISCRIZIONI

1) nn. 4127/865 del 15.07.2010 (ipoteca volontaria)

a favore: Banca Antonveneta S.p.A., con sede in Padova, c.f. 04300140284;

a carico: [REDACTED] sopra generalizzati comproprietari esecutati;

titolo: ipoteca volontaria a garanzia per concessione di mutuo fondiario della durata di anni 30 in data 23.06.2010, atto Notaio Nicola Cassano di



Padova, Rep. n. 181544/41588, per la somma complessiva di € 1.700.000,00 (capitale € 850.000,00);

beni colpiti: Comune di Monselice,

N.C.E.U. – fg. 12 mapp.le 20, sub. 2, 3 e 1;

N.C.T. – fg. 21 mapp.li 20 e 113;

per le rispettive quote indivise in carico agli esecutati, a formare l'intero.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene in esame è costituito da un edificio a destinazione commerciale e residenziale con scoperto e pertinenza in stacco, sito alla via Savellon Molini, civ. 52, a Monselice (PD).

L'immobile, edificato in ambito rurale a ca 4 km dal centro del capoluogo, è stato eretto a fini agricoli in data anteriore al 01.09.1967, successivamente ristrutturato e destinato in parte a trattoria-ristorante ed in parte ad appartamento residenziale (piano primo).

Data la propria natura di edificio rurale, l'immobile risulta "composto" dalle due tipiche porzioni d'impianto veneto, con un primo blocco destinato all'abitazione (porzione est) ed una barchessa in aderenza (porzione ovest). Allo stato attuale l'immobile risulta riorganizzato nella propria composizione: al piano terra si trovano locali per un'attività di ristorazione mentre, al piano primo, un appartamento e l'ex fienile, ripostiglio (inaccessibile).

L'edificio, nella propria globalità, presenta esposizione sui quattro lati e sviluppo su due livelli fuori terra: complessivamente lo stato conservativo è risultato sufficiente.

Il bene ha la seguente composizione:

piano terra (h 2,80 m)

- ingresso, due locali oltre spogliatoio, dispensa-lavanderia, due blocchi servizi, cucina, sala da pranzo, vano scale al p.1° e sottoscala oltre a c.t. per complessivi lordi mq. 279,00 ca;
- porticato con travi a vista (h_m 6,80 m) per mq. 94 ca;



- corpo in stacco (h 2,20-2,50 m) composto da ripostiglio e blocco servizi per complessivi lordi mq. 37,00;

piano primo (h 2,70 m)

- appartamento con accesso-vano scale dai locali al p.t. composto da ampio pranzo-soggiorno a tutt'altezza con angolo-zona cucina, due stanze, servizio igienico e disimpegno zona notte per complessivi lordi mq. 148,00 ca oltre a soppalco (h_m 1,80 m ca) per complessivi lordi mq. 80,00 ca;
- magazzino ripostiglio (ex fienile h_m 4,00 m) per complessivi mq. 131,00 ca.

N.B. maggiori dettagli in merito al soppalco succitato saranno fornite nel successivo capitolo "Regolarità Amministrativa".

Si noti che l'ex fienile (magazzino ripostiglio, piano primo sub. 3) non risulta accessibile dal confinante appartamento (piano primo sub. 2): l'accesso risulta possibile unicamente a mezzo di scala portatile; diversamente lo stesso risulta attualmente inaccessibile.

I beni sopra descritti insistono su di una più ampia area urbana (mapp.le 20) coperta e scoperta di catastali mq. 2030: si noti tuttavia che l'area scoperta di cui gode il bene ricomprende anche il contiguo (e pignorato) mapp.le 113 di catastali mq. 930. In fase di sopralluogo è emerso che il mapp.le 19, confinante a sud e di proprietà di soggetto terzo estraneo alla procedura, risulta fisicamente ricompreso nell'area recintata scoperta in uso al fabbricato e viene utilizzato come accesso e tramite per il mapp.le 20.

La struttura dell'edificio è tradizionale, costituita da fondazioni in materiale misto, strutture/murature in elevazione in laterizio, solai e copertura a falda in legno.

L'abitazione presenta le seguenti finiture:

- pavimenti piano terra in cotto e rivestimenti ceramicati per il servizio igienico e la cucina;
- pavimenti in legno piano primo;



- porte interne in legno, portoncino d'ingresso semplice;
- serramenti esterni in legno muniti di vetro camera, con scuri in legno (vetusti) e controfinestre in alluminio anodizzato munite di vetro semplice (solo alcune forometrie);
- impianto elettrico sottotraccia di buona componentistica;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, corpi scaldanti radiatori in ghisa (impianto totalmente da revisionare);
- stufa a legna al piano primo, idrostufa al piano terra (zona ristorante ed appartamento);
- impianto idrosanitario con tubazioni incassate, sanitari in ceramica bianca e rubinetterie a miscelatore in acciaio cromato;
- tinteggiature al lavabile su intonaci al civile.

È presente una cisterna interrata (bombolone) per il gas ad uso domestico, regolarmente concessionata.

Il corpo in stacco, in stato di disuso, presenta struttura in muratura e finiture e dotazioni impiantistiche vetuste.

Le finiture esterne sono rappresentate dalla copertura a falda con coppi, soglie e davanzali in pietra naturale, lattonerie in lamiera: rivestimento pittorico per lo più in ordine (ad eccezione prospetto nord).

Lo stato di conservazione generale dei beni è risultato sufficiente come anche il livello delle finiture.

L'area esterna si presenta a verde o con ghiaia, ben curata.

Gli accessi sono garantiti dalla via pubblica: gli stessi risultano protetti da cancelli in legno, ad anta manuale.

L'intera area di pertinenza del fabbricato risulta delimitata da una recinzione (mista): si noti che l'area recintata ricomprende anche il mapp.19 (di proprietà di terzi estranei alla procedura).

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 insufficiente efficienza energetica sia per l'unità a destinazione commerciale (trattoria ristorante sub. 3) che per l'abitazione (sub. 2).

Per la destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il complesso edilizio, si rimanda all'allegato C.D.U. (ALL. 7).

REGOLARITA' AMMINISTRATIVE

Dalle indagini svolte, a fronte della consultazione degli archivi dell'U.t.C. del Comune di Monselice (PD) e da quanto esibito dallo stesso, è emerso che il complesso colpito è stato eretto in data anteriore al 01.09.1967 e che successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 120 in data 29.07.1986, Prot. 2582;
 - Permesso di Abitabilità ed Agibilità n. 120/86 in data 23.01.1987;
 - Concessione Edilizia n. 322 in data 22.12.1993, Prot. 04136T;
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 040/5 del 11.07.1996, Prat. n. CE950071, Prot. 4594T del 27.02.1995;
 - DIA n. DL03/0146 in data 26.08.2003, Prot. 2395;
 - DIA n. DL04/0090 in data 08.04.2004, Prot. 9662;
 - DIA n. DL04/0129 in data 19.05.2004, Prot. 13738;
- N.B. si noti che per quest'ultima pratica è stato dato corso ad una modifica interna mentre non è stato realizzato il pergolato in progetto.
- DIA n. DL07/0256 in data 10.12.2007, Prot. 36147.

Successivamente non risultano pratiche edilizie a concessionare lo stato di fatto attuale concernente le edificazioni poste esternamente (precarie) e la realizzazione del soppalco all'interno dell'unità residenziale.

Per quanto edificazioni in stacco, non concessionate ed in avanzato stato precario, stante le considerazioni economiche del caso (valore manufatti in relazione al costo di ripristino), si ritiene conveniente che le stesse vengano demolite, con una spesa presunta omnicomprensiva stimabile in € 5.000,00



(fatti salvo la presenza di materiali pericolosi da smaltire o comunque vizi occulti).

Per quanto al soppalco, sentito l'U.t.C. lo stesso non risulta sanabile: si dovrà pertanto provvedere alla rimozione della scala lignea di accesso esistente al fine di precludere l'utilizzo di detto spazio realizzato in assenza di autorizzazioni: spesa presunta stimabile in omnicomprensivi € 500,00.

In fase di accesso atti si è inoltre rilevato che lo stato di fatto concessionato coincide con lo stato di fatto dei luoghi (fatto salvo quanto sopra) ma non con la scheda catastale: si dovrà pertanto provvedere all'aggiornamento della stessa con una spesa presunta stimabile in omnicomprensivi € 1.000,00.

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

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:

Edificio a destinazione commerciale e residenziale con pertinenza in stacco, compreso scoperto

L'appartamento sub. 2, pur non stralciabile dall'intero fabbricato, presenta una destinazione differente dalla preponderante commerciale: pertanto, ai fini della stima occorrerà valutarlo separatamente, come segue



per la zona, di adottare un valore unitario pari ad € 1.300,00 /mq

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

Valore unitario stima = € 1.300,00 /mq - 15% = € 1.105,00 /mq

mq. 386,60 x € 1.105,00 /mq = € 427.193,00

a.d. spese stimate per demolizioni baracche precarie area esterna

- € 5.000,00

a.d. spese stimate per aggiornamento planimetria catastale

- € 1.000,00

Sommano sub. 3 € 421.193,00

*

Porzione residenziale sub. 2 € 125.300,00 +

Porzione commerciale sub. 3 € 421.193,00 =

Sommano € 546.493,00

Valore di stima, arrotondati € 546.000,00

(€ cinquecentoquarantaseimila/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 atto di provenienza
- n. 6 atti amministrativi
- n. 7 C.D.U.



n. 8 estratto quotazioni O.M.I. e Borsino Immobiliare

n. 9 aggiornamento visure Conservatoria RR.II.

*

A seguire:

raccomandata a mano (invio CTU)

Padova, 29.01.2018

