

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

PERIZIA DI STIMA

27/11/2019

TRIBUNALE DI PADOVA

Procedura : **ESECUZIONE Imm.re n. 15/2019 R.G.**

Giudice dell'Esecuzione : **Dott. ~~Amenduni~~ Amenduni**

Procedente : **BANCA MONTE dei PASCHI di SIENA S.p.A.**

Esecutato :

Perito Stimatore : Geom. Paolo RAMPAZZO

Padova, 20.11.2019

Firmato Da: RAMPAZZO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 714d986ed377bad4c53338c0a5f669



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 02.07.2019 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, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, come segue:

Comune di Monselice,

N.C.E.U. – fg. 18

→ mapp.le 678 sub. 3, via Annibale Mazzarolli n. 9, piano T-1, cat. A/2, classe 3, cons. 7 vani – Rcl. € 921,88 [variazione identificativi per allineamento mappe del 22.07.2015 in atti dal 22.07.2015 Cancellazione sezione (n. 118/2015) – annotazioni – di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio B/12 – riveniente da variazione identificativi per allineamento mappe del 02.02.2011 (n. 11064.1/2011 dagli ex Sez. B. fg. 12 mapp.le 218/3 – rivenienti da impianto meccanografico del 1987];

→ mapp.le 678 sub. 4, via Annibale Mazzarolli n. 9, piano T, cat. C/6, classe



5, cons. 29 mq. - Rcl. € 64,40 [variazione identificativi per allineamento mappe del 22.07.2015 in atti dal 22.07.2015 Cancellazione sezione (n. 118/2015) - annotazioni - di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio B/12 - riveniente da variazione identificativi per allineamento mappe del 02.02.2011 (n. 11064.1/2011 dagli ex Sez. B. fg. 12 mapp.le 218/4 - rivenienti da impianto meccanografico del 1987];

beni insistenti al N.C.T. - fg. 18 mapp.le 678 di are 03.90 E.U.

N.B. risulta sempre ricompresa la partecipazione proporzionale alle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Tra confini (salvis), rispetto N.C.T.: a nord strada pubblica via Mazzarolli, ad est mapp.le 639, a sud mapp.le 641 e ad est mapp.le 189.

I beni risultano catastalmente intestati al sig. _____ n. a

() il _____, c.f. _____, proprietario per

la quota intera in regime di separazione dei beni.

N.B. nella certificazione notarile in atti viene specificato quanto segue:

NEI REGISTRI IMMOBILIARI I BENI SONO ATTUALMENTE INTESATATI A:

data e luogo nasc: _____ CF.: _____
Quota: 1/1 in: PROPRIETA'

data e luogo nasc: _____ CF.: _____
Quota: 1/1 in: USO

*

Allo stato attuale gli immobili sono risultati occupati dalla sopra indicata Sig.ra _____ in forza di verbale di separazione dei coniugi con assegnazione casa familiare in data 18.12.2014, Rep. n. 72 Tribunale di Padova, trascritto a il 25.02.2015 ai nn. 767/572: si noti che detta assegnazione non risulta opponibile alla procedura e che al momento della redazione della presente l'immobile risultava già in corso di liberazione.

I beni trovano piena corrispondenza degli elementi identificativi, quali risultano dall'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione (fatte salvo le variazioni d'ufficio per allineamento mappe); l'istanza di vendita fa



L riferimento all'atto di pignoramento.

Per quanto alla corrispondenza tra le risultanze catastali e lo stato di fatto: non è stato possibile appurare l'incombente in quanto sia le abituali ispezioni telematiche, che le successive maggiori ed approfondite indagini espletate di persona presso gli Uffici, non hanno fornito elementi esaustivi, in quanto le planimetrie relative agli immobili non risultano in atti (all'interno delle "buste" delle partite intestate risultavano unicamente due "mod. 5-accertamento" del 1962 - planimetrie mancanti).

Maggiori dettagli saranno forniti nel capitolo "Regolarità Amministrative".

STORIA VENTENNALE

In base alla relazione notarile in atti, circa la regolarità dei passaggi, anteriormente al ventennio i beni originanti gli attuali erano di proprietà del Sig.:

- , n. a i () il ;
- in seguito al decesso del Sig. sopra generalizzato in data in forza di certificato di denunciata successione del 13.07.2001 Rep. n. 12338/92 Ufficio del Registro di Milano, trascritto il 05.11.2001 ai nn. 5153/3602, i beni passavano alle , n. a i () il , n. a e n. a il per la quota indivisa di 1/3 ciascuna;
- in seguito al decesso della Sig.ra i sopra generalizzata in data in forza di atto per causa di morta, certificato di denunciata successione del 10.02.2006 Rep. n. 126/2006 Ufficio del Registro di Milano, trascritto il 07.10.2006 ai nn. 7268/4255, la quota della *de-cuius* accresceva le quote delle superstiti di 1/6 ciascuna, le quali divennero pertanto comproprietarie indivise per la quota di 1/2 ciascuna;
- infine, in forza di atto di compravendita in data 09.03.2006 Rep. n. 52971/17084 Notaio Fatigati Diomede di Padova, trascritto il



30.03.2006 ai nn. 2172/1238, i beni passavano in carico al Sig. _____, sopra generalizzato esecutato, in regime di separazione dei beni.

N.B. nella relazione notarile in atti viene riportato quanto segue:

"dal quadro "D" si rileva che:

Con l'atto di compravendita a rogito del Notaio Fatigati Diomede di Padova in data 09.03.2006 Rep. n. 52971/17084, trascritto presso l'agenzia delle entrate-servizio di pubblicità immobiliare ufficio di Este in data 30.03.2006 ai nn. 2172/1238, le Signore _____ (figlie) accettano tacitamente l'eredità in morte di _____ (padre), deceduto in data _____ per trasmissione del diritto di accettazione, ai sensi dell'art. 479 del Codice Civile, in luogo di _____ (madre) n. _____ deceduta in data _____ successioni registrate rispettivamente in data 13.07.2001 n. 12338/92 presso l'ufficio del registro di Milano e in data 10.02.2006 n. 126/2006 presso l'ufficio del registro di Milano".

*

Si riporta nuovamente il seguente atto tra vivi - verbale di separazione dei coniugi con assegnazione casa familiare in data 18.12.2014, Rep. n. 72 Tribunale di Padova, trascritto a il 25.02.2015 ai nn. 767/572, con il quale i beni venivano assegnati in uso alla Sig.ra _____, n. a _____) il _____

Si segnala che detta assegnazione non risulta opponibile alla procedura e che al momento della redazione della presente l'immobile risultava già in corso di liberazione.

*

Il C.T.U. trascrive qui di seguito lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a tutto il 18.11.2019 (Servizio di pubblicità imm.re di Este).



TRASCRIZIONI

1) nn. 419/333 del 21.01.2019 (pignoramento)

a favore: _____ con sede in _____ c.f. _____

contro: _____, sopra generalizzato esecutato;

titolo: verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova, in data 21.12.2018, Rep. n. 8791;

beni colpiti: Comune di Monselice, N.C.E.U. – fg. 18 mapp.le 678 sub. 3 e 4 per la quota intera.

*

ISCRIZIONI

1) nn. 2173/441 del 30.03.2006 (ipoteca volontaria)

a favore: _____ con sede in _____ c.f. _____

a carico: _____, sopra generalizzato esecutato;

titolo: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 09.03.2006, Rep. n. 52972/17085 Notaio Diomede Fatigati di Padova, per la somma complessiva di € 420.000,00 (capitale € 210.000,00) – durata anni 20;

beni colpiti: Comune di Monselice, N.C.E.U. – Sez. Urb. B, fg. 12 mapp.le 218 sub. 3 e 4 per la quota intera.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene in esame è costituito da un'abitazione accostata su tre livelli con scoperto esclusivo, sita alla via Mazzarolli civ. 9, a Monselice (PD).

L'immobile è edificato in ambito residenziale a ridosso della cinta muraria del centro storico del paese, in posizione comoda a tutti i servizi.

Il bene, come detto, è costituito da un'abitazione accostata sul lato ovest ad altra similare, su tre livelli, con esposizione nord, est e sud: complessivamente lo stato conservativo è risultato più che buono per quello interno, scadente per quello esterno.

Il bene ha la seguente composizione:



piano seminterrato (h 2,70 - 2,40 - 2,20 m)

- cantina/taverna finestrata, disimpegno-vano scale, secondo locale accessorio e ripostiglio per complessivi lordi mq. 71,50 ca oltre a portico per mq. 16,50 ca;

piano rialzato (h 3,00 m)

- abitazione composta da ingresso-disimpegno-vano scale, soggiorno pranzo angolo cottura openspace e servizio igienico per complessivi lordi mq. 85,00 ca oltre a poggiolo-veranda d'ingresso per complessivi mq. 2,50 ca;

piano primo (h 3,00 - 2,80 m)

- tre stanze, due servizi igienici e disimpegno zona notte per complessivi lordi mq. 85,00 ca oltre a poggiolo per mq. 4,00 ca.

L'edificio insiste su di una più ampia area urbana coperta e scoperta di catastali mq. 390.

La struttura dell'edificio è tradizionale, costituita da fondazioni in materiale lapideo, strutture in elevazione e tamponamenti in laterizio, solai tradizionali e copertura a falda.

L'abitazione presenta le seguenti finiture:

- pavimenti in marmo per la zona giorno al piano rialzato, listoni in legno per le camere ed un servizio al piano primo, pavimenti e rivestimenti ceramicati per i restanti servizi igienici; il piano seminterrato presenta pavimentazione in parte in listoni di legno, in parte in marmo;
- porte interne in legno con ferramenta satinata, portoncino d'ingresso semplice munito di serratura di sicurezza;
- serramenti esterni in legno muniti di vetro-camera sprovvisti di scuri e/o avvolgibili, ad esclusione della zona pranzo ove il serramento è dotato di avvolgibile in pvc automatizzato;
- impianto elettrico sottotraccia, di buona componentistica, completo di videocitofono a colori;



- impianto di riscaldamento con caldaia a gas murale, corpi scaldanti radiatori tubolari o fan-coil;
- predisposizione per condizionatori ai piani;
- impianto idrosanitario con tubazioni incassate, sanitari in ceramica bianca, rubinetterie a miscelatore in acciaio cromato;
- pareti e soffitti finiti con calce rasata.

Nella taverna è stato realizzato un caminetto.

Lo stato di conservazione generale interno dei beni è risultato più che buono, come il livello delle finiture: si noti che internamente l'unità è risultata completamente ristrutturata a partire dal 2006.

Il piano seminterrato, non ancora del tutto completato, presenta pareti con elementi decorativi in pietra naturale e/o calce rasata, pavimenti in marmo o legno, infissi ed impiantistica come l'abitazione, ivi compreso l'impianto di riscaldamento (a mezzo di fan-coil e radiatori tubolari).

Si noti che la caldaia e le relative connesse apparecchiature rinvenute in loco, servono anche l'adiacente unità immobiliare insistente sul mapp.le 189, estranea alla procedura, la quale dovrà evidentemente staccarsi dall'impianto.

Le finiture esterne sono rappresentate dalla copertura a padiglione con tegole, soglie e davanzali in cemento, lattonerie in lamiera e rivestimento pittorico in ordine: si precisa che gli interventi di ristrutturazione operati a partire dal 2006, non hanno riguardato l'esterno dell'edificio, il quale si presenta in cattivo stato di manutenzione (con distacco di intonaci); il manto di copertura è risultato invece in buono stato (per quanto visibile) in quanto completamente ripassato (come risulta agli atti del Comune).

L'area scoperta di pertinenza dell'immobile risulta interamente a verde per lo più ben curata, piantumate ed in ordine: la più ampia proprietà esclusiva risulta delimitata da recinzione su muretta o da rete su stanti; si noti tuttavia che la dividente nord-sud del mapp.le (confine ovest) non risulta fisicamente materializzata da alcuna recinzione.



Si noti inoltre l'assenza di camminamenti perimetrali (marciapiede), corsie pedonali e carraie di manovra.

Gli accessi, pedonale e carraio, sono garantito dalla via pubblica a mezzo di cancelli metallici ad anta manuali.

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.

La destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il complesso edilizio, rispetto allo strumento urbanistico vigente è la seguente "Zona Omogenea B/2".

REGOLARITA' AMMINISTRATIVE

Dalle indagini svolte, a fronte della consultazione degli archivi dell'U.t.C. del Comune di Monselice e da quanto esibito dallo stesso, è emerso che il complesso cui fa parte l'unità colpita è stato eretto a partire dal 12.09.1949, ultimato il 15.08.1950 e dichiarato abitabile in data 16.09.1950 (come da certificato in pari data).

Successivamente vi è stato un ampliamento in forza di Autorizzazione per Costruzioni Edilizie in data 20.10.1961 cui è seguita regolare Autorizzazione di Abitabilità di casa in data 15.03.1962.

Si evince in tutti i casi che l'edificazione dell'immobile risulta anteriore al 01.09.1967.

Successivamente non risultano ulteriori pratiche edilizie a giustificare lo stato di fatto: dato che la consistenza dell'immobile trova legittimità anteriormente al 01.09.1967, occorrerà presentare una pratica edilizia che rappresenti lo stato di fatto, ove legittimo; nello specifico risulta illegittima e non sanabile la chiusura del porticato al piano seminterrato e la realizzazione di una "veranda" quale C.T. in quanto detti manufatti



aumentano la cubatura dell'edificio e risultano peraltro realizzati a distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine (chiusura porticato) o a confine (veranda C.T.).

Risultano inoltre essere state apportate modifiche distributive interne al piano rialzato e primo consistenti in spostamento e/o demolizione tramezze, a partire dal 2006 ed in assenza di titolo: dette modifiche risultano sanabili e rappresentabili nella pratica come sopra richiamata.

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 pertanto irregolarità ed abusi edilizi ai sensi della L. 47/85, 724/94 e 326/03: in tutti i casi si richiama ancora una volta l'assenza, presso il Catasto, delle planimetrie dell'immobile che dovranno pertanto essere presentate ex novo a seguito della pratica urbanistica.

Sarà inoltre necessario procedere al nuovo inserimento in mappa del fabbricato in quanto nell'estratto di mappa è risultato raffigurato il fabbricato così come risultava sin dal 1959, ma non successivamente all'ampliamento del 1961/62.

✓ Sentito l'U.t.C. ed i competenti uffici, la spesa presunta per pratica edilizia (parzialmente) in sanatoria, sanzioni ed oblazioni, nuovo inserimento in mappa, variazione catastale, stimabili in € 8.500,00.

Risultano anche spese per ripristini abusi non sanabili (rimozione serramenti e verande, installazione portone) stimabili in € 6.000,00. ↘

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:

Abitazione accostata, compreso scoperto

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. abitazione p. rialzato	mq. 85,00 ca x 1,00 = mq. 85,00
Sup. abitazione p. primo	mq. 85,00 ca x 1,00 = mq. 85,00
Sup. p. seminterrato	mq. 71,50 ca x 0,70 = mq. 50,05
Sup. veranda	mq. 2,50 ca x 0,30 = mq. 0,75
Sup. portico	mq. 16,50 ca x 0,25 = mq. 4,13
Sup. poggiolo	mq. 4,00 ca x 0,25 = <u>mq. 1,00</u>

Sommano Sup. Convenzionale Totale mq. 225,93

Quotazioni medie rilevate, fonte "Borsino Immobiliare" - abitazioni di tipo economico, in buono stato, fascia media - rif. Novembre 2019

€ 871,00 /mq

Quotazioni medie rilevate, fonte "O.M.I." - abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale - rif. I sem. 2019

€ 850,00 - € 1.050,00 /mq

Si ritiene nella fattispecie, acquisiti i valori comparabili dall'archivio relativo di *Astalegale.net*, sentiti operatori del settore specializzati per la zona, valutata la discrepanza tra lo stato conservativo interno ed esterno, di adottare un valore unitario pari ad

€ 750,00 /mq

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

Valore unitario stima = € 750,00 /mq - 15% = € 637,50 /mq

mq. 225,93 x € 637,50 /mq = € 144.030,38

a.d. spese presunte per regolarizzazione urbanistica

- € 8.500,00

a.d. spese presunte per ripristini per abusi non sanabili

- € 6.000,00

Sommano € 129.530,38



Valore di stima, arrotondati **€ 130.000,00** (€ centotrentamila/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 atti amministrativi
- n. 5 estratto strumento urbanistico vigente
- n. 6 estratto quotazioni *O.M.I.* e *Borsino Immobiliare*
- n. 7 aggiornamento visure Conservatoria RR.II.

A seguire:

- **rilievo reale immobile**
- **corrispondenza** (invio CTU PEC)

Padova, 20.11.2019

Il Perito Stimatore
Geom. Paolo Rampazzo
Prov. di Padova
N° 2562
Rampazzo

