

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

PERIZIA DI STIMA realizzata con gli standards di valutazione

internazionali

N. 469/2016 Es. Imm.

G.E. Dott. Maria Antonia Maiolino

Promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Avv. Voltan Luca

Contro

intervenuiti

PREMESSE

Il G.E. Dott.ssa Maria Antonia Maiolino, all'udienza del 03/02/2017 ha nominato esperto per la relazione di stima degli immobili di proprietà di _____, il sottoscritto Geometra GIUSEPPE MUSSOLIN, nato a Padova il 13/11/1958 e ivi residente, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n^2740, iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Padova al n^1189, disponendo la comparizione per il giuramento di rito e la formulazione del quesito; lo scrivente ha dichiarato di accettare l'incarico come C.T.U. e prestato giuramento. Il G.E. ha incaricato l'esperto di rispondere con relazione scritta al quesito postogli, come da verbale di giuramento dell'esperto, in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale aggiornato marzo 2017, in atti. La nuova udienza sarà il 18/10/2017

Firmato digitalmente da
GIUSEPPE MUSSOLIN
CN = MUSSOLIN GIUSEPPE
O = Collegio dei Geometri di
Padova/80017020282
C = IT



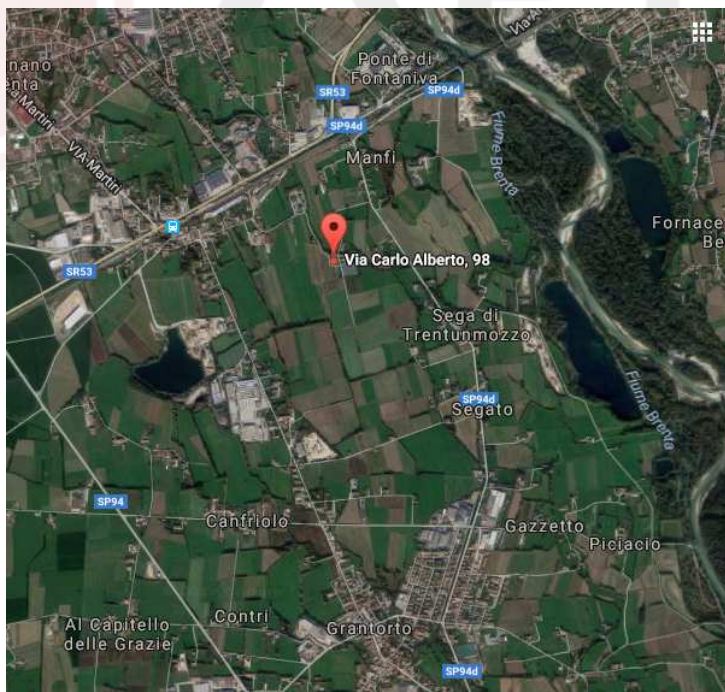
alle ore 09:30. Il G.E. concede fondo spese di € 500,00 ponendolo a carico dell'esecutante (creditore procedente e/o surrogante).

SOPRALLUOGHI

Il giorno 02/05/2017 ho effettuato il sopralluogo dell'immobile sito a Grantorto (PD) in via Carlo Alberto n. 98, presenti gli esecutati. Il giorno 02/05/2017 ho richiesto al comune di Grantorto copia delle pratiche edilizie e le informazioni a riguardo del P.R.G. comunale, ottenute il 09/05/2017; le visure catastali e in conservatoria sono state effettuate con collegamento internet. Il 05/09/2017 e' stato chiesto C.D.U. al comune di Grantorto e ottenuto il 12/09/2017.

UBICAZIONE

Si tratta di complesso agricolo in Grantorto (PD), sito in via S. Carlo Alberto n. 98, in zona esterna prettamente agricola, a 3 km circa dal centro di Grantorto, paese ubicato a nord-ovest rispetto al centro di Padova, da cui dista circa 30 km, e collegato alla città a mezzo della S.R. 47 e la S.P 94. E' collegato altresì a Vicenza, posta a 20 km, a mezzo S.R. 53. Da Cittadella l'immobile dista 9 km.



Il complesso si trova all'interno di una zona agricola ubicata su una laterale di via Carlo Alberto, al n. civ. 98. L'accesso pedonale e quello carroiaio all'immobile in questione, si trovano in via Carlo Alberto. Nel raggio di 3 km sono ubicati negozi e servizi di prima necessità, autobus di linea interurbana, banca, strutture scolastiche, ricreative e sportive. Gli ospedali civili più vicini si trovano a Cittadella a 9 km ed a Vicenza a circa 20 km di distanza, oltre che a Padova.

L'immobile si trova quindi in zona agricola e periferica del comune di Grantorto.

DESCRIZIONE

Si tratta di un **complesso agricolo comprendente dei terreni con sovrastanti fabbricati** e piu' precisamente:

[A] casa di civile abitazione costruita nel 1963, disposta su tre piani fuoriterra (NCEU fg.1 mapp. 492 sub. 2) e così composta: piano terra a servizi (H=2,90) con due accessi, uno sul lato ovest l'altro sul lato nord, varcati i quali si entra in un ampio locale sgombero e ad un wc, oltre a una taverna finestrata. Nel locale sgombero si trova una rampa di scale interna che conduce al piano primo ad abitazione con reparto giorno e notte e precisamente al disimpegno su cui si affacciano il soggiorno, il pranzo e la cucina abitabile, con accesso all'ampio poggiolo avvolgente sui lati nord ovest e sud della casa. Sono presenti due bagni, uno con vasca ed uno con doccia entrambi finestrati (*uno catastalmente risulta ripostiglio*), una prima camera da letto che affaccia a nord e altre due camere a sud. Dal disimpegno, tramite scala interna, si accede alla soffitta finestrata (H<1,25>3,20). Da precisare che e' possibile entrare al piano primo della casa a mezzo scala esterna ubicata sul lato ovest della casa. Da ultimo, è presente antistante corte comune parzialmente piantumata (parte del fg.1 mapp. 492 sub. 1 BCNC. in comune con il sub. 2 e 3)



B) Fabbricati costruiti prima del 1/9/1967, nel 1975 e successivamente, con funzioni produttive connesse ad attività agricole (NCEU fg.1 mapp. 492 sub.3), composti da:

- immobile ante 01/09/1967 ex stalla, disposto al piano terra e primo con copertura a due falde, (fg.1 mapp. 492 sub. 3), ubicato a nord rispetto alla casa sopra descritta, adiacente a fabbricato di altra proprietà ad ovest e così composto: piano Terra portico (H<6,53<8,50); a mezzo portone di legno si accede ad un deposito (H=2,64), un wc, un disimpegno (H=2,35) e locale sgombero (H=2,30). Al piano primo, cui si accede con scala a pioli, si trova un locale adibito a legnaia.

- a est e contiguo al fabbricato appena descritto un capannone costruito nel 1975 (H 3,60<4,23<6,45), suddiviso in locale deposito finestrato e una grande stalla, (fg.1 mapp. 492 sub. 3), il tutto con copertura a due falde e lunga finestratura tra i due colmi. Nel deposito esiste un locale sgombero e una cella frigorifera prefabbricata, nella stalla ci sono dei box in mattoni, alcuni posati a secco, disposti longitudinalmente, di cui dieci sulla parete nord e dieci sulla parete sud, presumibilmente utilizzati in passato come ricovero animali.

- a sud dei due fabbricati appena descritti e a ovest della casa di abitazione, sono presenti due annessi rustici in parte a due piani fuori terra ed in parte a un piano fuoriterra, oltre a un pollaio (fg.1 mapp. 492 sub. 3), mancanti di pareti esterne e di qualsiasi finitura, in condizioni precarie/fatiscenti ed attualmente in disuso.

- piccola costruzione a confine ed in adiacenza ad immobile di altra proprietà adibita a ricovero attrezzi **(fg.1 mapp. 492 sub. 3),** ubicata nel cortile sul fronte ovest alla casa.



Da ultimo, è presente antistante corte comune parzialmente piantumata (parte del fg.1 mapp. 492 sub. 1 BCNC. in comune con il sub. 2 e 3).

C) terreno agricolo pianeggiante, di forma irregolare (NCT. Fg.1 mapp. 493 di are 91,20 ex mapp.li 326 e 379) su cui insistono serre fisse costruite dal 1992 al 1997, oltre ad altre mobili (NCEU Fg. 1 MAPP. 493 cat. D/10).

D) terreno agricolo pianeggiante, di forma regolare, attualmente non coltivato ma irrigato, ubicato a sud rispetto alle serre. (mapp. 477 di are 90,27).

Dall'accesso carraio che avviene da nord in direzione sud, a mezzo strada con servitù apparente che serve anche i mappali confinanti di altra proprietà, si raggiungono le serre ed il terreno pianeggiante.

L'unità residenziale sub. 2 misura complessivamente mq 389,18 lordi commerciali, considerando poggioli, soffitta, garage e posto auto; i mq sono già ragguagliati con i coefficienti del caso (come indicato nell'allegato 1 tabella 4).

L'unità produttiva sub. 3 (stalla/capannone, depositi, sgombero e pollaio misura complessivamente mq 1336,33 lordi commerciali, i mq sono già ragguagliati con i coefficienti del caso (come indicato nell'allegato 1 tabella 4).

Le serre misurano complessivamente mq 1152,63 lordi commerciali, i mq sono già ragguagliati con i coefficienti del caso (come indicato nell'allegato 1 tabella 4). Il terreno rimanente misura mq 7967,37 (mq 9120-1336,33).

Il terreno non coltivato (mapp. 477) misura complessivamente mq 9027 catastali, (come indicato nell'allegato 1 tabella 4).

I lotti di terreno dove insistono la casa, il ricovero attrezzi, il capannone e gli annessi rustici non sono recintati su tutti i lati e sono contigui solo a nord-ovest ad altre proprietà'. I terreni su cui insistono le serre ed il terreno agricolo non sono recintati e si trovano oltre canaletta di scolo.



Nell'insieme il complesso presenta discreti requisiti tra i quali la fattura della casa e del capannone e delle serre, mentre presenta pessimi requisiti riguardo la struttura dei fabbricati a depositi. Da rimarcare comunque la tranquillità della zona e il collegamento con tre assi stradali, a pochi chilometri.

Non si ritiene di dover creare piu' lotti, data la natura di azienda agricola degli immobili.

STRUTTURE: l'immobile residenziale e' stato costruito in muratura portante su fondazioni in c.a., solai intermedi e di copertura in laterocemento. Copertura a tetto a quattro falde, le facciate sono intonacate e tinteggiate. La struttura dell'immobile si trova apparentemente in discrete condizioni. Gli immobili agricoli sono stati costruiti con telaio di pilastri e travi in c.a. (la stalla pilastri-travi prefabbricate) misto a muratura portante di laterizio, su fondazioni in c.a e copertura in laterocemento. La struttura degli immobili a nord si trovano apparentemente in discrete condizioni, mentre quelli a sud a depositi sono al grezzo in precarie condizioni.

FINITURE: Si elencano le finiture dell'abitazione: zona giorno pavimentata in ceramiche e palladiana di marmo, zona notte pavimentata in lamparquet di legno; bagni pavimentati in piastrelle. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, bagni rivestiti in ceramiche e dotati di sanitari di discreta qualità. Porte interne in legno, serramenti esterni in legno con vetro semplice oltre a tapparelle in plastica. Portoncino d'ingresso non blindato in legno.

Si elencano le finiture dell'immobile ad uso produttivo: capannone/stalla, pavimentato in cemento, pareti e soffitti in parte intonacati e tinteggiati. Portone di ingresso pedonale in legno, portone di ingresso carraio in lamiera zincata.



Le costruzioni a depositi sono in blocchi di cemento e solai in laterocemento, attualmente al grezzo, in precarie condizioni. La copertura risulterebbe essere in cemento amianto.

Le serre per fiori con strutture in ferro e plexiglas e vetro, alcune sono di tipo fisso e altre di tipo mobile, catalogate come annessi rurali.

Le finiture sono in discreto stato d'uso per quanto concerne casa di civile abitazione, ricovero attrezzi, capannone e serre, mentre sono in precario stato d'uso quelle relative agli annessi rustici a depositi.

IMPIANTI: Nella casa di civile abitazione è presente un impianto termico autonomo con radiatori in ghisa e caldaia. E' presente l'impianto elettrico. Nel capannone è presente l'impianto elettrico. Nelle serre è presente un impianto di irrigazione. Gli impianti tutti risultano funzionanti.

DATI CATASTALI ed INTESTAZIONE

Comune di Grantorto (Pd), N.C.E.U. fg. 1:

1) Abitazione: mapp. 492; sub. 2; cat. A/2; cl. 1; vani 10; sup. catastale -- rendita € 679,22 (ex. Mapp. 326 e 379 N.C.T. fusi).



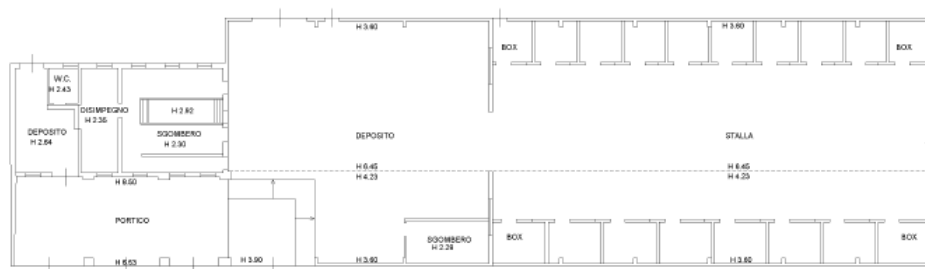
Intestata a

proprietà per 1/1.



2) Capannone /stalla e ricovero attrezzi, pollaio, annessi rustici mapp. 492; sub. 3;

cat. D/10; cl. --; mq --; rendita € 2.918,00. (ex mapp. 326 e 379 N.C.T fusi)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/05/2017 - Comune di GRANTORTO (E145) - Foglio: 1 - Particella: 492 - Subaltemo: 3 -
VIA CARLO ALBERTO n. 98 piano: T-1;

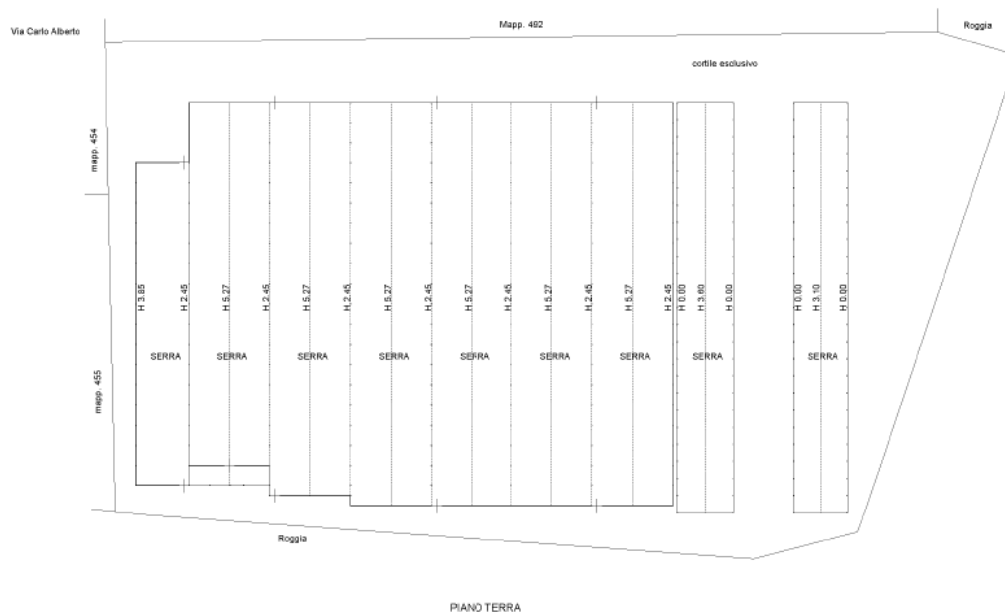
Intestazione:

proprietà per 1/1.

B.C.N.C. corte comune ai sub. 2 e 3 del mapp. 492: N.C.E.U. mapp. 492 sub. 1.

Terreno N.C.T. fg. 1 mapp. 492 are 61,50 ENTE URBANO (ex mapp. 326 e 379 N.C.T. fusi).

3) Serre N.C.E.U. FG. 1 Mapp. 493 cat. D/10 R.C. € 6.020,00 (ex mapp. 378).



Terreno: N.C.T. FG.1 Mapp. 493 are 91,20 ENTE URBANO (ex mapp. 378).

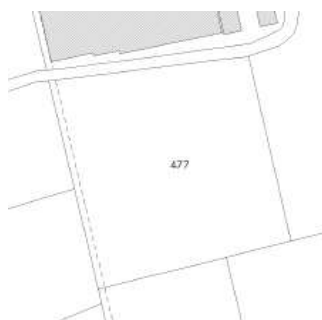
Intestazione:

proprietà per 1/2;

proprietà per 1/2.:

4) Terreno : fg. 1 mapp 477, seminativo irriguo are 90,27 Deduz. A;A18, R.D.

€.97,73, R.A. €.65,27



Intestazione:

proprietà per 1/1.



La planimetria catastale urbana della casa di civile abitazione (mapp. 492 sub. 2) e' sostanzialmente conforme allo stato di fatto, salvo bagno, al posto di ripostiglio, al piano primo. La planimetria del capannone stalla (mapp. 492 sub. 3) risulta conforme allo stato di fatto. La planimetria delle serre (mapp. 493 sub. --) risulta conforme allo stato di fatto. Sono presenti altre serre, di tipo mobile e precario, non configurabili come immobili da censire.

I dati catastali succitati sono regolari ma non corrispondenti a quelli specificati negli ultimi atti di provenienza datati 26/05/1997 e 29/2/1999, allegati.

Gli stessi dati catastali succitati non sono conformi né ai dati inseriti nell'atto di pignoramento datato 25/07/2016 ne ai dati inseriti nell'istanza di vendita del 31/07/2016, con la sola eccezione del terreno fg. 1 mapp. 477.

DATI EDILIZIO-URBANISTICI

Dall'accesso agli atti effettuato presso il comune di Grantorto (Pd) si rilevano i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione Costruzione Edilizia n. 18/1962 del 23/08/1962, prot. n. 2838, relativo a "costruzione casa rurale" e relativa abitabilità n. 18/1962 del 17/05/1963.
- Autorizzazione Costruzione Edilizia n.41/1974 del 25/11/1974 relativa a "costruzione stalla per ricovero bovini".
- Autorizzazione Edilizia n. 84/91 del 09/01/1992 relativa a lavori di manutenzione bagno e sostituzione impianto idraulico e sanitari fabbricato rurale.
- Concessione Edilizia e successiva variante n. 58/95 del 14/02/1996, relativa a "esecuzione lavori demolizione serre mobili, tunnel esterni e costruzione serre fisse prive di strutture murarie" e relativa agibilità n. 04/98 del 13/02/1998.



- Pratica Edilizia n. 74/97 del 22/01/1998 relativa a “costruzione di serre fisse prive di struttura muraria e costruzione di tunnel fissi privi di fondazione ” il tutto in variante alla Concessione Edilizia n. 58/95 del 14/02/1996.

Si riscontrano variazioni alla casa di abitazione sia interne che prospettiche, oltre che alla copertura, fermo restando le misure esterne e quindi il volume.

Si riscontrano altresì variazioni alla stalla prefabbricata, anche qui, sia interne che prospettiche, sempre fermo restando le misure esterne e quindi il volume.

Si riscontra visivamente dalle strutture e serramenti che la vecchia stalla ora locali di sgombero con portico e' anteriore al 01/09/1967 anche se risultano alcune modifiche interne.

Si riscontra che tutta la costruzione a sud, ad uso depositi, non ha autorizzazione edilizia alcuna; all'accesso agli atti comunali sono state trovate piu' richieste di costruzione, diniegate o annullate.

Si riscontra che quattro serre fisse (le prime quattro ad ovest) piu' una mobile, risultano agibili; altre due fisse piu' tre mobili risultano dotate di concessione edilizia. Mancano all'appello altre due serre mobili, la prima piu' corta ad est, la seconda posta trasversalmente (parallela alla stalla).

E' pertanto d'obbligo una sanatoria che comprenda tutti gli abusi sopra scritti, possibile, con riferimento alle norme comunali e la spesa complessiva di oblazione, oneri comunali e spese professionali si valuta in € 8.000,00.

Inoltre e' d'obbligo la demolizione e rimozione di tutto il corpo a depositi sopra citato, in quanto non dotato di concessione edilizia, nonostante sia stata . Il costo di tale opera e' di € 33.000,00.



Da ultimo detta copertura e' stata realizzata in cemento amianto e va rimossa e smaltita secondo la normativa vigente, con le dovute accortezze del caso. Il costo di tale opera e' di € 19.000,00

Gli immobili di cui e' esecuzione si trovano tutti in zona "AGRICOLA E/2 / parte in AREA DI RISPETTO IDRAULICO" con riferimento al P.R.G di Grantorto, come da C.D.U. n. 36/2017 del 05/09/2017, allegato. Effettuata la verifica delle normative tecniche comunali, dall'esame della superficie fondiaria, degli indici di edificabilità, delle distanze dai confini, fabbricati e strada, dell'altezza, detti immobili non si ritengono ampliabili, salvo eventuali ricostruzioni, nel caso di fatiscenza. E' ammesso l'ampliamento sulla base della L.R. 14/2009 e seguenti, detta "PIANO CASA", salvo il parere del consiglio comunale che valuta il progetto.

VERIFICA VENTENNALE DELLA PROPRIETA', TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI A CARICO

TRASCRIZIONI: immobili:

Comune di Grantorto (Pd), N.C.E.U. fg. 1:

Abitazione: mapp. 492; sub. 2; cat. A/2; cl. 1; vani 10; rendita € 679,22 (ex. Fg 1 Mapp. 326 fabbricato rurale 19 are 52 centiare).

Annessi rustici, pollaio Terreno N.C.T. fg. 1 mapp. 492 are 61,05 ENTE URBANO (ex Fg 1 Mapp. 326 fabbricato rurale 19 are 52 centiare).

Capannone /stalla, annessi rustici (porticati) , pollaio e ricovero attrezzi mapp. 492; sub. 3; cat. D/10; cl. --; mq ..; rendita € 2.918,00. (ex Fg 1 Mapp. 326 fabbricato rurale 19 are 52 centiare).

sono di proprietà dei seguenti intestati:

, a seguito di atto di compravendita del 20/12/1972 -



rep. n. 4612, notaio Lino Gallo, trascritto a Padova il 18/01/1973 - ai nn. 2070/19.

Comune di Grantorto (Pd), N.C.E.U. fg. 1:

Terreno : fg. 1 mapp 477, seminativo irrigato arb. are 90,27 Deduz. A;A18, R.D.

€.97,73, R.A. €.65,27.

sono di proprietà dei seguenti intestati:

nato a Grantorto il 26/08/1932 c.f.

a seguito di atto di compravendita del 12/11/1985 rep. N. 25760, notaio Lino Gallo, trascritto a Padova il 12/12/1985 - ai nn. 22701/16467.

i seguenti immobili;

Terreno: N.C.T. FG.1 Mapp. 493 are 91,20 ENTE URBANO(ex fg 1 mapp. 378 fabb rurale are 91 ca 20).

Serre N.C.E.U. FG. 1 Mapp. 493 cat. D/10 R.C. € 6.020,00 (ex fg 1 mapp. 378 fabb rurale are 91 ca 20.

sono di proprietà dei seguenti intestati:

nata a Grantorto (PD) il 29/03/1959,

c.f.

proprietà per 1/2., a seguito di atto di

compravendita del 26/05/1997 rep. N. 15527 notaio Maria Gabriella Ronca, trascritto a Padova il 04/06/1997 ai nn. 1992/1233.

nato a Bolzano -Bozen- il 11/05/1954 c.f.

proprietà per 1/2. A seguito di atto di cessione di diritti del 29/12/1999 rep. N. 21071 notaio Maria Gabriella Ronca, trascritto a Padova il 21/01/2000 ai nn. 1993/1234.

La società agricola “



con sede in Grantorto risulta proprietaria superficiaria ex mapp. 378 (ora 493) a seguito di atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso (cessione di diritti) del 29/12/1999 rep. N. 21070 notaio Maria Gabriella Ronca, trascritto a Padova il 21/01/2000 ai nn. 1992/1233.

Sui beni suddetti esistono le seguenti formalità tuttora pregiudizievoli:

- 1) Trascrizione a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.", con sede in Siena, c.f. 00884060526, a carico di _____ nata a _____ nata a Grantorto (PD) il 29/03/1959, c.f. _____ trascritta ai numeri 18956 Reg. particolare 29244 Reg. generale del 12/08/2016, nascente da verbale di pignoramento rep. n. 5352/2016 del 25/072016, pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Padova gravante sui mapp 326, mapp. 378, mapp.379 e mapp. 477.
- 2) Iscrizione a favore di _____ con sede a Padova, c.f. _____, domicilio ipotecario eletto; _____ Padova, via Vigonovese n. 111, a carico di _____ nato a _____ iscritta ai numeri 21 Reg. particolare 106 Reg. generale del 03/01/2014, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.
- 3) Iscrizione a favore di "BANCA PADOVANA DI CREDITO COOPERATIVO S.c.", con sede a Campodarsego (PD), c.f.00331430280, a carico di _____ iscritta ai numeri 5385 Reg. Particolare 35008 Reg. Generale del 19/11/2013, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per € 9421,90 a favore della banca sopra indicata e a carico di _____ sopra indicati.
- 4) Iscrizione a favore di "BANCA ANTONVENETA s.p.a.", con sede a Padova, c.f. 04300140284, a carico di _____ nato a _____ e _____



iscritta ai

numeri 2915 Reg. Particolare 20322 Reg. Generale del 14/06/2012, per euro 270.000 nascente da concessione a garanzia di finanziamento per euro 135.000 a seguito di atto rep. n. 27167/10239 notaio Paolo Carraretto di Cittadella del 11/06/2012, gravante sui mappali oggetto di pignoramento.

- 5) Iscrizione a favore di "BANCA POPOLARE FRIULADRIA s.p.a.", con sede a Pordenone, c.f. 01369030935, a carico di _____ nato a, e

iscritta ai numeri 3953 Reg. Particolare 18630 Reg.

Generale del 19/05/2009, per euro 120.000 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 80.000 a seguito di atto rep. n.

22384/7033 notaio Paolo Carraretto di Cittadella del 11/05/2009., gravante su mapp. 493 (ex 378).

- 6) Iscrizione a favore di "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA s.c.a.r.l.", con sede a Padova, c.f. 02691680280 a carico di debitore non datore di ipoteca e

iscritta ai numeri 9222 Reg. Particolare 47362 Reg. Generale del 01/12/2001, per lire 2.200.000.000 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario per lire 1.100.000.000 a seguito di atto rep. n. 2611 notaio Paolo Carraretto di Cittadella del 26/11/2001. Tale ipoteca è stata annotata di modifica del contratto di finanziamento a medio termine ai numeri 800 Reg. Particolare 3561 Reg. Generale del 29/03/2006. Gravante su mapp. 85 (ora 477), mapp. 326 e mapp. 379.



Nel ventennio, gli immobili in questione succitati erano di proprietà di:

Comune di Grantorto (Pd), N.C.E.U. fg. 1:

Abitazione: mapp. 492; sub. 2; cat. A/2; cl. 1; vani 10; rendita € 679,22 (ex Mapp. 326 ex 125);

Terreno N.C.T. fg. 1 mapp. 492 are 61,05 ENTE URBANO (ex mapp. 326+379 ex 125);

Capannone /stalla, annessi rustici (porticati), pollaio e ricovero attrezzi mapp. 492; sub. 3; cat. D/10; cl. --; mq .; rendita € 2.918,00. (ex mapp. 326);

nato a Grantorto (Pd) il 26/08/1932

c.f. a seguito di atto di compravendita del 20/12/1972 – rep. n. 4612, notaio Lino Gallo, trascritto a Padova il 18/01/1973 – ai nn. 2070/1926.

Terreno : fg. 1 mapp 477 (ex mapp. 85), seminativo irrigato arb. are 90,27

Deduz. A;A18, R.D. €.97,73, R.A. €.65,27

nato a Grantorto il 26/08/1932

c.f. a seguito di atto di compravendita del 12/11/1985 rep. N. 25760, notaio Lino Gallo, trascritto a Padova il 12/12/1985 – ai nn. 22701/16467;

Terreno: N.C.T. FG.1 Mapp. 493 are 91,20 ENTE URBANO (ex mapp. 378 e 379)

Serre N.C.E.U. FG. 1 Mapp. 493 cat. D/10 R.C. € 6.020,00 (ex mapp. 378-379) Sono

di , nata a Grantorto (PD) il 29/03/1959, c.f.

proprietà per 1/2, a seguito di atto di compravendita del 26/05/1997 rep. N.

15527 notaio Maria Gabriella Ronca, trascritto a Padova il 04/06/1997 ai nn.

1992/1233,



Per il diritto di superficie la società agricola

con sede in

Grantorto risultava proprietaria superficiaria ex mapp. 378 a seguito di atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso (cessione di diritti) del 29/12/1999 rep. N. 21070 notaio Maria Gabriella Ronca, trascritto a Padova il 21/01/2000 ai nn. 1992/1233.

Sono di _____ nato a Bolzano -Bozen- il 11/05/1954 c.f. _____ proprietà per ½. A seguito di atto di cessione di diritti del 29/12/1999 rep. N. 21071 notaio Maria Gabriella Ronca, trascritto a Padova il 21/01/2000 ai nn. 1993/1234 provenienza a seguito di atto di compravendita del 26/05/1997 rep. N. 15527 notaio Maria Gabriella Ronca, trascritto a Padova il 04/06/1997 ai nn. 1992/1233.

REGIME PATRIMONIALE DEI CONIUGI COME DA INCARICO

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del 12/09/2017, da me richiesto all'ufficio anagrafe (allegato) risulta che _____ e _____ sono sposati dal 2000. Non risultano annotazioni, pertanto risulterebbero in comunione dei beni.

ESISTENZA DI VINCOLI, ONERI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE

Sul mappale 493 (ex 378 e 379 ed ex mapp 13/a e 13/b??) esistono i seguenti vincoli:

vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Grantorto autenticato dal notaio Lino Gallo di Cittadella in data 26/10/1995 , rep. 55927, registrato a Cittadella il 30/10/1995 al n. 859, mod. 2 bis, serie 2, e trascritto presso la conservatoria di Padova il 04/11/1995 ai n.ri 26404/ 17539;



vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Grantorto autenticato dal notaio Lino Gallo di Cittadella in data 15/10/1997 , rep. 16061, registrato a Cittadella il 16/10/1997 al n. 924, mod. 2 bis, serie 2, e trascritto presso la conservatoria di Padova il 29/10/1997 ai n.ri 29917/ 20800;

Detti vincoli riguarderebbero la richiesta di concessione edilizia dell'immobile ad uso depositi, non concessionata dal comune di Grantorto, come già segnalato nel capitolo riguardante i dati edilizio-urbanistici.

CONFINI

Gli immobili inseriti nel mappale 492-493 e 477 del fg. 1 confinano a nord ed est con roggia-canale di irrigazione e terreni mapp. 103-476, sud con terreni mapp. 458-459, ovest parte con terreni mapp. 454-455-456-457 e parte con adiacenti fabbricati mapp. 482-490.

CATEGORIA ENERGETICA

Come da incarico, non risulta più necessario allegare l'A.P.E. se non esistente ma comunque indicare le caratteristiche energetiche dell'immobile.

Non si ha notizia della presenza dell'APE. il sottoscritto procede ad indicare le caratteristiche energetiche dell'immobile.

Immobile residenziale, realizzato nel 1962, con strutture, finiture e impianti come da descrizione suesposta. L'unità è riscaldata mediante impianto termico autonomo con termosifoni. Non si ha certezza degli isolamenti termici, obbligatori secondo la Legge n. 10/91 e D.M. 37/2008 per i locali climatizzati.

VERIFICA DELL'USO DEL BENE

All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da Sig.

dalla Sig.ra e dal Sig.

DATI METRICI LORDI COMMERCIALI:



Ho effettuato un rilievo all'interno degli immobili urbani e visionate le superfici catastali dei terreni, calcolando quindi le metrature lorde delle parti esclusive (si riportano come da allegato 1 tabella 4):

ABITAZIONE mapp. 492 sub. 2

piano terra sgombero mq 161,98; tettoia mq 6,85

piano primo abitazione mq 159,24; poggiolo mq 25,75

piano secondo soffitta mq 116,36

CAPANNONI AGRICOLI mapp. 492 sub. 3

piano terrasgomberi mq 110,78; portico mq 84,49

piano primo legnaia mq 113,21

piano terrasgombero mq 267,37; stalla mq 497,25

piano terra deposito sud mq 103,04; deposito sud mq 164,33

piano primo deposito sud mq 103,04

piano terra pollaio mq 11,68;

piano terrasgombero mq 28,23



CORTE mapp. 492 sub. 1

Piano terra corte comune ai sub. 2 e 3 mq 4714

SERRE mapp. 493

Piano terraserre mq 748,84 + 85,92 + 80,55

Terreno intorno mq 8204,69

TERRENO AGRICOLO mapp. 477

Piano terraterreno mq 9027

VALUTAZIONE (al 31/08/2017)

Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima:

VALUTAZIONE con COSTI DI TRASFORMAZIONE (costruzione di immobili)

con gli Standards di valutazione internazionali [come da allegati calcoli].

La stima tiene conto dell'attuale commerciabilità dovuta alla tipologia, alla dimensione e alla conservazione del bene immobile e comprende tutte le parti comuni e la eventuale volumetria ancora semplicemente fattibile.

Attraverso la conoscenza personale delle progettazioni e costruzioni in Padova e Provincia, le indagini e gli accertamenti, tenuto conto dell'ubicazione, del terreno, della tipologia della costruzione, dello stato strutturale e d'uso, della destinazione e delle altezze interne, una volta calcolati i volumi lordi, inserendo:

- il volume edificabile dell'abitazione in 1301,35 mc, attribuendo valori di spesa in: € 250 a mc per le strutture, € 150 per gli impianti ed € 100 a mc per le finiture; inserendo altresì mq 2000 di superficie esterna ad un costo di € 15,25 al mq;
- il volume edificabile delle costruzioni agricole in 6532,58 mc, attribuendo valori di spesa in: € 180 a mc per le strutture, € 100 per gli impianti ed € 50 a mc



per le finiture; inserendo altresì mq 2714 di superfici esterna ad un costo di € 16,58 al mq;

- il volume edificabile delle serre in 3533,10 mc, attribuendo valori di spesa in: € 30 a mc per le strutture, € 10 per gli impianti ed € 0 a mc per le finiture; inserendo altresì mq 17231 di superficie esterna (che comprende anche il map. 477 di mq 9027, entrambi ad un costo di € 7,5 al mq;

Tali valori sono ampiamente conosciuti nel mercato immobiliare delle costruzioni edili della provincia di Padova, come da riferimento del prezzario della Camera di Commercio di Padova. Aggiungendone le spese, risulta la valutazione complessiva

- dell'immobile abitazione già' deprezzata € 146.401,88 + il costo del terreno valutato in € 30.492,93 = € 176.894,81 al 31/08/2017. *(Il deprezzamento lineare e' stato valutato per le strutture (32,50%) in 1-54/80, per gli impianti e le finiture (12,50%) in 1-35/40, i quali detratti al valore dell'immobile esistente, risultando così' il valore deprezzato dell'immobile, al 31/08/2017).*
- delle costruzioni agricole già' deprezzate € 599.364,27 + il costo del terreno valutato in € 44.995,74 = € 644.360,01 al 31/08/2017. *(Il deprezzamento lineare e' stato valutato per le strutture (47,50%) in 1-42/80, per le finiture (12,50%) in 1-35/40, i quali detratti al valore dell'immobile esistente, risultando così' il valore deprezzato dell'immobile, al 31/08/2017).*
- Delle serre già' deprezzate € 81.261,23 + il costo del terreno valutato in € 61.535,17 = € 142.796,40 al 31/08/2017. *(Il deprezzamento lineare e' stato valutato per le strutture (72,50%) in 1-22/80, per gli impianti e le finiture (12,50%) in 1-35/40, i quali detratti al valore dell'immobile esistente, risultando così' il valore deprezzato dell'immobile, al 31/08/2017).*



- il costo del terreno mapp. 477 e' stato valutato in € 67.702,50 al 31/08/2017.
Considerando il valore di € 75.000,00/ettaro (7,5/mq) per l'esproprio in zona agraria n. 2, valutato dalla commissione provinciale di Padova.

VALUTAZIONE FINALE

Tenuto conto delle valutazioni su espresse e della normale commerciabilità dell'immobile, si dichiara che il **più probabile valore di mercato della piena proprietà 1/1 degli immobili succitati N.C.E.U. Comune Grantorto fg. 1 mapp. 492 sub. 1-2-3, mapp. 492 e mapp. 477 valutato complessivamente in: € 970.000,00 arrotondati, al 31/08/2017, già detratte € 60.000,00 per sanatoria, rimozioni di fabbricato a depositi e coperture in cemento-amianto.**

Le quota di proprietà oggetto del pignoramento così risultano essere:

- **proprietà per 1/1 di mapp. 492 sub. 1-2-3 = € 759.000,00**
(settecentocinquantanovemila euro), già detratte € 60.000,00 per sanatoria, rimozioni di fabbricato a depositi e coperture in cemento-amianto.
- **proprietà per 1/1 di mapp. 477 = € 67.000,00**
(sessantasettemila euro).
- **proprietà per 1/2 di mapp. 493 = € 31.000,00 (trentunomila euro)**
- **proprietà per 1/2 di mapp. 493 = € 31.000,00**
(trentunomila euro)
- **per il**
diritto di superficie di mapp. 493 = € 82.000,00 (ottantaduemila euro), in
quanto costi di costruzione dell'immobile.

Padova 15/09/2017

In fede, geometra *Giuseppe Mussolin*

