

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

**SUPPLEMENTO alla perizia di stima realizzata con gli standards di
valutazione internazionali**

N. 469/2016 Es. Imm.

G.E. Dott. Maria Antonia Maiolino

ora Micol sabino

Promossa da

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

Avv. Voltan Luca

Contro

intervenuti

PREMESSE

Il G.E. Dott.ssa Micol Sabino, subentrata a M. A. Maiolino, all'udienza del 02/05/2018 **ha chiesto al C.T.U. gia' 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, **di esprimersi in ordine alla suddivisibilita' in piu' (TRE LOTTI), senza pregiudicare la commerciabilita' dell'attuale lotto unico**, entro 30 giorni dal 02/05/2018. La nuova udienza sarà il 19/09/2018 alle ore 10 e 15.

SOPRALLUOGHI

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





E' stata effettuata una semplice verifica dall'esterno, da parte del C.T.U. della presenza e dello stato degli immobili, trovandoli sostanzialmente immutati.

RISPOSTA IN ORDINE ALLA SUDDIVISIBILITA' IN TRE LOTTI

Si tratta di un complesso agricolo comprendente dei terreni con sovrastanti fabbricati che e' possibile suddividere in lotti, sia perche' gia' di fatto e catastalmente frazionati, sia perche' l'azienda agricola opera od operava prioritariamente in uno degli immobili (il terreno mapp. 493 con serre) non avendo quindi necessariamente bisogno degli altri immobili, seppure di interesse al fine di una piu' ampia produzione. Si suddivide quindi in TRE LOTTI effettuando la rivalutazione al 28/05/2018 con eventuali considerazioni svalutative sulla produzione e servitu' di passaggio da instaurarsi.

UBICAZIONE DEI LOTTI

Omissis (come da mia perizia c.t.u. datata 15/09/2017). I lotti si individuano rispettivamente, in ordine LOTTO 1, LOTTO 2, LOTTO 3, arrivando da nord.

DESCRIZIONE LOTTO 1

Si tratta di una casa di civile abitazione e di fabbricati costruiti prima del 1/9/1967, nel 1975 e successivamente, con funzioni produttive connesse ad attività agricole:

casa di civile abitazione costruita nel 1963, disposta su tre piani fuoriterra (NCEU fg.1 mapp. 492 sub. 2) e così composta: Omissis (come da mia perizia c.t.u. datata 15/09/2017).

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: Omissis (come da mia perizia c.t.u. datata 15/09/2017).

DESCRIZIONE LOTTO 2



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).

DESCRIZIONE LOTTO 3

terreno agricolo pianeggiante, di forma regolare, attualmente non coltivato ma irrigato, ubicato a sud rispetto alle serre. (mapp. 477 di are 90,27). *Omissis (come da mia perizia c.t.u. datata 15/09/2017).*

DATI CATASTALI ed INTESTAZIONE

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

LOTTO 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).



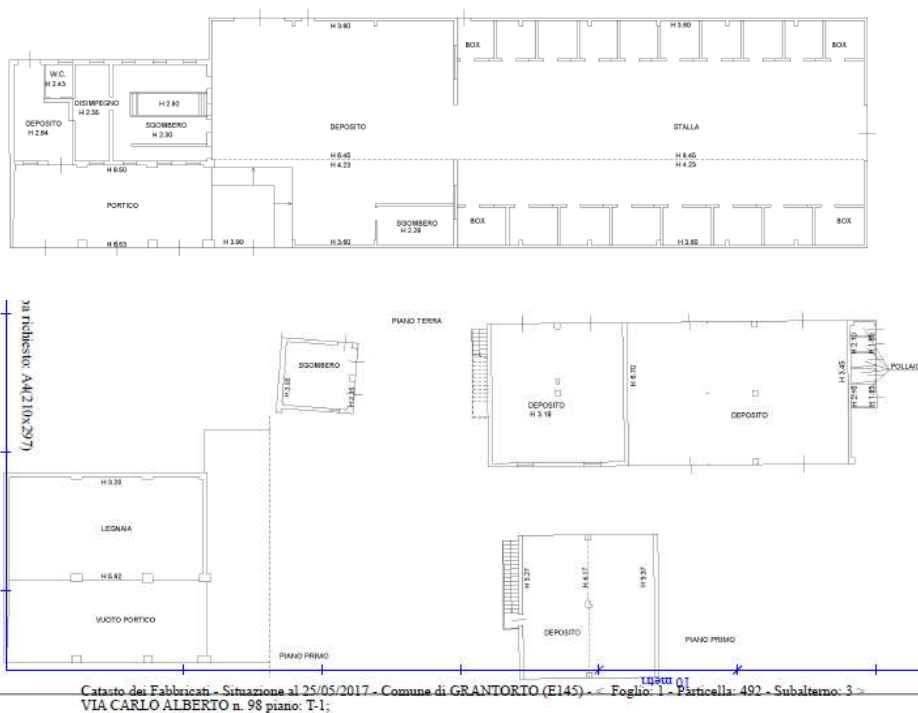
Intestata a

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)



C.I.P.A.S. UNI 11558



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.

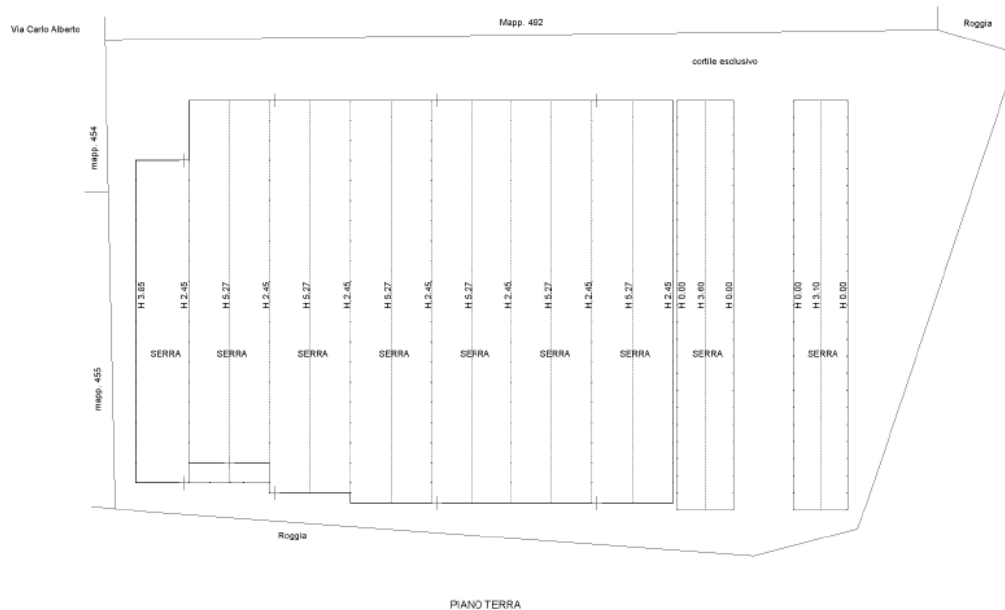
Terreno N.C.T. fg. 1 mapp. 492 are 61,05 ENTE URBANO (ex mapp. 326 e 379

N.C.T. fusi).

LOTTO 2

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





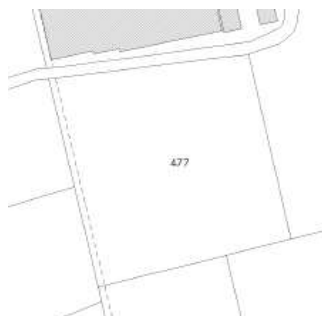
Terreno: N.C.T. FG.1 Mapp. 493 are 91,20 ENTE URBANO (ex mapp. 378).

Intestazione:

LOTTO 3

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

€.97,73, R.A. €.65,27



Intestazione:





Conformita' catastale fabbricati LOTTO 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.

Conformita' catastale fabbricati LOTTO 2

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.

Conformita' catastale terreni LOTTO 3

La mappa risulta conforme allo stato di fatto.

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:

fabbricati LOTTO 1

Omissis (come da mia perizia c.t.u. datata 15/09/2017).

Si riscontrano variazioni alla casa di abitazione Omissis (come da mia perizia c.t.u. datata 15/09/2017).





Si riscontrano altresì variazioni alla stalla prefabbricata, Omissis (come da mia perizia c.t.u. datata 15/09/2017).

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.

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 richiesta ma diniegata o annullata. 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.

Fabbricati LOTTO 2

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.

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, *Omissis (come da mia perizia c.t.u. datata 15/09/2017)*.

VERIFICA VENTENNALE DELLA PROPRIETA', TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI A CARICO

TRASCRIZIONI: immobili:

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

LOTTO 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.

LOTTO 2

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:

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.

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.

LOTTO 3

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:

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.

Sui beni suddetti esistono le seguenti formalità tuttora pregiudizievoli:

35121 Padova – via Cesare Battisti 113 – Tel. 049 8209003 Cell. 335 6309996 – Email. “giumussoli@libero.it”
c.f. MSS GPP 58 S13 G224F – Part. Iva 01776160283 - nato a Padova il 13 novembre 1958
N° 2740 Collegio Geometri – Provincia di Padova N° 1189 Albo Consulenti tecnici d’ufficio – Tribunale di Padova
N° 01/0025 Certificazione valutazione immobiliare iso 17024 – uni 11558 - REV.
Abilitato sicurezza cantieri L. 81/2008. Abilitato certificazione energetica immobili.





Omissis (come da mia perizia c.t.u. datata 15/09/2017).

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

Omissis (come da mia perizia c.t.u. datata 15/09/2017).

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

LOTTO 2

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 autentificato 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 autentificato 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





LOTTO 1

Gli immobili inseriti nel mappale 492 del fg. 1 confinano a nord ed est con roggia-canale di irrigazione e terreni mapp. 103, sud con terreni mapp. 493, ovest parte con terreni mapp. 454.

LOTTO 2

Gli immobili inseriti nel mappale 493 del fg. 1 confinano a nord con mapp. 492 ed est con terreni mapp. 476, sud con roggia-canale di irrigazione e terreni mapp. 477, ovest parte con terreni mapp. 454-455.

LOTTO 3

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

CATEGORIA ENERGETICA

LOTTO 1

Omissis (come da mia perizia c.t.u. datata 15/09/2017).

VERIFICA DELL'USO DEL BENE

LOTTO 1

All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da

LOTTO 2

All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da

LOTTO 3





All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano non coltivati ma irrigati, occupati da

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):

LOTTO 1

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

LOTTO 2

SERRE mapp. 493

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

Terreno intorno mq 8204,69

LOTTO 3

TERRENO AGRICOLO mapp. 477

Piano terra terreno mq 9027

VALUTAZIONE (al 28/05/2018 e suddivisione in TRE LOTTI)

LOTTO 1

Omissis (come da mia perizia c.t.u. datata 15/09/2017), 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. *Omissis (come da mia perizia c.t.u. datata 15/09/2017).*





delle costruzioni agricole già' deprezzate € 599.364,27 + il costo del terreno valutato in € 44.995,74 = € 644.360,01 al 31/08/2017. *Omissis (come da mia perizia c.t.u. datata 15/09/2017)*. Si valuta al 28/05/2018 ulteriore deprezzamento in € 42.000,00 complessivi dovuti alla servitu' di passaggio da crearsi di diritto, oltre che di fatto, a favore dei lotti 2 e 3 e al mancato reddito di azienda agricola (pari a circa il 5% del valore).

LOTTO 2

Delle serre già' deprezzate € 81.261,23 + il costo del terreno valutato in € 61.535,17 = € 142.796,40 al 31/08/2017. *Omissis (come da mia perizia c.t.u. datata 15/09/2017)*. Si valuta al 28/05/2018 ulteriore deprezzamento in € 20.000,00 dovuto alla servitu' di passaggio da crearsi di diritto, oltre che di fatto, a favore del lotto 3.

LOTTO 3

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*. Si valuta al 28/05/2018 ulteriore deprezzamento in € 4.000,00 (pari a circa il 5% del valore) dovuto al mancato reddito di azienda agricola.

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**

LOTTO 1





mapp. 492 sub. 1-2-3, valutato complessivamente in: € 727.000,00 arrotondati, al 28/05/2018, già' detratte € 52.000,00 per sanatoria, rimozioni di fabbricato a depositi e coperture in cemento-amianto.

LOTTO 2

mapp. 493 valutato complessivamente in: € 116.000,00 arrotondati, al 28/05/2018, già' detratte € 8.000,00 per sanatoria, con spesa complessiva di oblazione, oneri comunali e spese professionali in € 8.000,00.

LOTTO 3

mapp. 477 valutato complessivamente in: € 63.000,00 arrotondati, al 28/05/2018, già' detratto deprezzamento in € 4.000,00 (pari a circa il 5% del valore) dovuto al mancato reddito di azienda agricola.

Le quota di proprietà oggetto del pignoramento così' risultano essere:

LOTTO 1

- **proprietà per 1/1 di mapp. 492 sub. 1-2-3 = € 727.000,00 (settecentoventisettemila euro), già' detratte € 52.000,00 per sanatoria, rimozioni di fabbricato a depositi e coperture in cemento-amianto.**

LOTTO 2

- **proprietà per 1/2 di mapp. 493 = € 17.000,00 (diciassettemilamila euro)**

- **proprietà per 1/2 di mapp. 493 = € 17.000,00 (diciassettemila euro)**

- **per il diritto di superficie di mapp. 493 = € 82.000,00 (ottantaduemila euro), in quanto costi di costruzione dell'immobile.**





LOTTO 3

- *proprietà per 1/1 di mapp. 477 = € 63.000,00*
(sessantatremila euro).

Il sottoscritto c.t.u. rimane a disposizione comunicando che per questa richiesta di suddivisione in LOTTI non richiede alcun compenso aggiuntivo. Ricorda cortesemente al G.E. subentrata nella esecuzione de quo, la liquidazione della c.t.u. già realizzata nel 2017. Ringraziando, si porgono cordiali saluti,

Padova 28/05/2018

In fede, geometra Giuseppe Mussolin



ALLEGATI:

- 1) tabella esplicativa dei LOTTI
- 2) estratto di mappa N.C.T. con segnalati LOTTI

