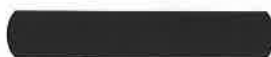


TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 525/2017

UNICREDIT Spa
contro






G.E.: Dott.ssa M. SABINO

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1.0. Premesse	pag. 1
1.1. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni	pag. 2
2.0. Descrizione generale del Lotto Unico	
Diritto venduto, Ditta intestata, Ubicazione	pag. 2
Qualità, Composizione, Descrizione Catastale	pag. 2
Confini, Provenienza	pag. 3
Occupazione, Descrizione,	pag. 4
Valutazione,	pag. 5
Garanzia per vizi, Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 6
Trascrizioni pregiudizievoli, Regolarità edilizia	pag. 6
3.0 Conclusioni	pag. 8
4.0 Elenco allegati	pag. 9

1.0 Premesse

Io sottoscritta dott. Ing. Silvia Castiello, nata a Urbino il 17.11.1968, con studio in Rubano (PD) via Bernardi, n. 1B/2, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 3078 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. 1672, nominata C.T.U. nel procedimento in oggetto in data 13.11.2017, venivo incaricata dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa M. SABINO, di stimare i beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- atto notificato in data 30/06/2017 rep. n. 4982/2017 Ufficiali Giudiziari di Padova, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova alla nota nn. 29778/19119 in data 27/07/2017, promosso da UNICREDIT SPA con sede in Roma (RM), Via Specchi n. 16, cod. fisc. e p. Iva 00348170101, contro il signore 
 

P.E. N. 525/2017

CASTIELLO Ing. SILVIA via Bernardi, n. 1B/2, 35030 Rubano (PD), tel. F. 0498716514, M. 3493509124 email silvia.castiello@alice.it
pag. 1



[REDACTED] per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà.

Nel suddetto atto di pignoramento i beni immobili pignorati vengono descritti come di seguito riportato:

Catasto Fabbricati Comune di Abano Terme (PD) foglio 12, particella n. 1599 sub 24, natura A2, vani 3, piano 2, piazza Mercato n. 16, di proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED] il tutto con proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Si evidenzia che dall'analisi dell'atto di pignoramento, della relativa nota di trascrizione e della istanza di vendita, non risultano discrepanze nell'identificazione del debitore e/o nella descrizione catastale dei beni pignorati.

1.1. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni

Dall'analisi della documentazione catastale, degli atti di provenienza e dei luoghi (sopralluogo effettuato in data 02/07/18), si è riscontrato che il bene in oggetto situato ad Abano Terme (PD) in Piazza Mercato n. 16, è costituito da un appartamento a destinazione residenziale, posto in fabbricato condominiale (piano secondo).

Viste le caratteristiche tipologiche, la posizione e la classificazione catastale, si è proceduto nella presente relazione alla descrizione ed alla determinazione del più probabile valore di stima del bene, individuandolo come un unico lotto come di seguito specificato.

2.0. Descrizione generale del Lotto Unico

Diritto venduto: quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà.

Ditta intestata: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ubicazione: il lotto è situato ad Abano Terme (PD) in Piazza Mercato n. 16 int. 19, piano secondo.

Qualità: trattasi di appartamento a destinazione residenziale al piano secondo di edificio condominiale con quota proporzionale sulle parti comuni.

Composizione: appartamento composto da ingresso-cucina-soggiorno (con poggiolo verso la piazza), disimpegno notte, una camera da letto ed un bagno.

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati Comune di Abano Terme (PD) foglio 12 particella 1599 sub 24, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale

P.E. N. 525/2017

CASTIELLO Ing. SILVIA via Bernardi, n. 1B/2, 35030 Rubano (PD), tel. F. 0498716514, M. 3493509124 email silvia.castiello@alice.it pag. 2



totale mq 39, superficie escluse aree scoperte 38 mq, rendita 325,37 euro, piazza Mercato n. 16 piano 2.

La particella è intestata a:

- [REDACTED] proprietà per 1/1.

(Vedasi il par. *Provenienza* per maggiori dettagli).

Vedi l'allegata Visura Storica per immobile.

La particella deriva dalla particella 576 subalterno 24, a seguito di variazione del 1/10/2009 prot. n. PD0321022 in atti dal 01/10/2009 "Variazione Identificativi per Allineamento Mappe".

Il terreno di sedime del fabbricato condominiale di cui il Lotto in oggetto fa parte, risulta censito al Catasto Terreni dello stesso Comune foglio 12 particella n. 1599 ente urbano di are 05.47. Il terreno particella n. 1599, deriva dalla precedente particella n. 623 dello stesso foglio (ente urbano di are 05.47).

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato quali previsti dall'art. 1117 c.c. e sull'area coperta e scoperta come sopra identificata.

Confini: l'appartamento confina a nord e ad ovest con lo scoperto comune, e confina a sud in parte con vano scala comune ed in parte con altra unità abitativa (appartamento).

Provenienza: Il bene oggetto di pignoramento di cui al presente Lotto è pervenuto al signore [REDACTED] come di seguito descritto:

- atto di compravendita del 24/04/2007 rep. n. 72441/9535 del Notaio Dr. Carlo Martucci, trascritto a Padova il 07/05/2007 ai numeri 23222/12821 dal signore

[REDACTED]
[REDACTED] che trasferisce al sig. [REDACTED] come sopra identificato, la piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento al piano secondo del fabbricato condominiale denominato "Abano 3" in Abano Terme (PD) in Piazza Mercato n. 16, censito al Catasto Fabbricati foglio 12 particella 576 sub 24 di vani 3, con comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.;

- atto di compravendita del 03/12/2001 rep. n. 57904 del Notaio Dr. Gigino Rollo, trascritto a Padova il 05/12/2001 ai numeri 48487/32586 con cui i signori

[REDACTED]
[REDACTED] vendevano in comunione legale di beni, al sig. [REDACTED] nato a



██████████ l'intera e piena proprietà del foglio 12 particella 576 sub 24;

- atto di compravendita del 27/02/2001 rep. n. 23260 del Notaio Dr. Carlo Martucci, trascritto a Padova il 02/03/2001 ai numeri 7447/4549 con cui la signora ██████████
██████████ vendeva alla signora ██████████

██████████ l'intera e piena proprietà del foglio 12 particella 576 sub 24.

Occupazione: il bene è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Descrizione e composizione: Il bene immobile in oggetto è costituito da un appartamento a destinazione *residenziale*, posto in edificio condominiale in parte di complessivi cinque piani fuori terra ed in parte di quattro piani fuori terra, con al piano terra unità a destinazione commerciale (negozi) che danno sulla piazza ed al piano interrato i garages. L'accesso avviene dal portone comune posto nel portico verso la piazza Mercato. Il vano scala comune ha pareti intonacate di colore bianco, il piano terra ha pavimento rivestito da mattonelle di ceramica di dimensione 20 x 20 cm e di colore marrone scuro; i gradini sono rivestiti da lastre di marmo tipo "botticino", il parapetto è di ferro verniciato. L'esterno del condominio è in parte intonacato e dipinto di colore verde chiaro ed in parte rivestito da mattonelle di laterizio di colore chiaro. E' presente ascensore. L'intorno dei fori di finestre e porte finestre è intonacato e dipinto di colore bianco. Alle finestre ed alle porte finestre sono poste tapparelle di plastica di colore bianco. I parapetti dei poggiali sono di ferro verniciato di colore grigio scuro. Complessivamente le condizioni di conservazione e manutenzione dell'edificio sono buone.

L'appartamento oggetto della presente, posto al piano secondo nell'angolo nord-ovest del piano stesso, è composto da ingresso-cucina-soggiorno, poggiolo (verso il retro dell'edificio), disimpegno notte, una camera ed un bagno (non finestrato).

Gli ambienti hanno altezza interna di circa cm 300.

Il portone di accesso all'unità è di legno semplice.

Il pavimento dell'appartamento è rivestito da mattonelle di ceramica di grande formato e di colore marrone chiaro; i serramenti delle porte di legno tamburato sono in buono stato di conservazione, quelli delle finestre o porte-finestre sono di legno verniciato di colore bianco con vetro semplice e sono in condizioni discrete. Il terrazzo ha pavimento rivestito da mattonelle di ceramica di dimensione 20 x 20 cm.



Il riscaldamento non è presente. Il piano cottura è invece alimentato da bombola del gas.

Complessivamente le condizioni di finitura e di conservazione del lotto sono discrete. La pianta dell'unità allo stato attuale corrisponde a quella rappresentata nella planimetria catastale.

La superficie commerciale del lotto considerando il poggiolo al 30%, risulta pari a circa mq 39.

Valutazione di mercato: la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto pignorato è stata effettuata attraverso una comparazione sintetica del bene in oggetto con beni aventi le stesse caratteristiche tipologiche e/o costruttive e di finitura. Da una attenta analisi presso le Agenzie Immobiliari del settore, per immobili aventi caratteristiche tipologiche simili a quello in oggetto, appartamento a destinazione *residenziale*, posto in zona centrale in comune di Abano Terme (PD) e dai valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2017 variabili fra 900 e 1250 €/mq per la tipologia *Economica* come quella in oggetto, si può assumere un valore medio unitario di 950 €/mq nell'ipotesi che il bene sia in condizioni di manutenzione, conservazione e finitura normali per la zona. La superficie commerciale è già stata calcolata al par. *Descrizione e composizione*; essa è pari a mq 39.

$V_{\text{mercato normale lotto}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} = \text{mq } 39,00 \times \text{€}/\text{mq } 950,00 = \text{€ } 37.050,00.$

Dalla ricerca da me effettuata, presso le Agenzie Immobiliari di zona che ha permesso di evidenziare molte proposte tra cui quelle di seguito elencate:

- 1) Appartamento comodo ai servizi, su palazzina di 6 unità, datato, finiture e caratteristiche simili a quello oggetto della presente, 130.000 € per 120 mq, 1083 €/mq;
- 2) Appartamento trilocale in zona centrale in buono stato, piano primo con ascensore, 128.000 € per 80 mq, 1600 €/mq;
- 3) Appartamento bilocale in P.zza Mercato sullo stesso condominio ove è posto quello oggetto della presente, finiture e caratteristiche più modeste rispetto a quello oggetto della presente, 32.000 € per 36 mq, 889 €/mq;

ho potuto verificare che il valore di stima sia unitario che complessivo da me calcolato e sopra riportato, è coerente con i valori di mercato per beni disponibili simili a quello oggetto della presente sia per le condizioni che per la vetustà con un deprezzamento



dovuto ai difetti riscontrati e la mancanza di posto auto. Posso pertanto concludere che il bene allo stato attuale ha un presumibile valore di mercato pari a € 37.050,00.

Vincoli e/o garanzia per vizi e/o difetti

Dalle considerazioni sopra riportate in merito alle condizioni in cui si trova l'immobile, alla sua vetustà ed alla probabilità che possano insorgere altri vizi e/o difetti che ne limitino l'utilizzo, si assume di applicare un coefficiente riduttivo pari al 3%.

Il valore finale del diritto venduto risulta pertanto pari a:

$$V_{\text{lotto ridotto}} = € 37.050,00 \times 0,97 = € 35.940,00$$

Il valore del diritto venduto è pari a 1/1 del diritto di piena proprietà e quindi il valore di mercato del lotto venduto è pari a:

$$V_{\text{lotto venduto}} = V_{\text{lotto ridotto}} = € 35.940,00$$

approssimabile a € 36.000,00.

Iscrizioni pregiudizievoli

Alla data del 27/12/2017 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità:

- nota di iscrizione del 07/05/2007 ai nn. 23223/6044 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di un finanziamento, per la somma di euro 180.000,00 (capitale euro 90.000,00 e durata anni 30), a favore della UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA, a carico di [REDACTED] con atto a rogito Notaio Martucci Carlo, gravante sulla particella oggetto della presente;
- nota di iscrizione del 25/03/2015 ai nn. 8616/1400 di ipoteca giudiziale derivante da concessione a garanzia di un finanziamento, per la somma di euro 6.000,00 di cui euro 2.747,01 quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova il 19 luglio 2010 n. 4790, a favore di "Condominio Abano 3" con sede in Abano Terme cod. fisc. 92018670288, a carico di [REDACTED] gravante sulla particella oggetto della presente.

Trascrizioni contro e/o pregiudizievoli

Alla data del 27/12/2017 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, non risultano oltre al pignoramento oggetto della presente altre formalità.

Regolarità edilizia e previsioni urbanistiche

Durante la ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abano Terme (PD) e presso l'Agenzia del Territorio, ho potuto rintracciare quanto descritto di seguito:



- L'edificio condominiale di cui il bene oggetto della presente fa parte, è stato costruito a seguito di rilascio di Licenza Edilizia Reg. N. 228/69 intestata a Colafatti Rosita, per la costruzione di fabbricato a 5 piani con destinazione abitazione e negozi, in data 15/01/1970; eretto su terreno mappale n. 337 del foglio 12;
- Successivamente è stata rilasciata la Licenza Edilizia in variante alla precedente, la Reg. N. 263/70, intestata a [REDACTED] per variazioni in corso d'opera;
- Rilascio di Certificato di abitabilità Reg. N. 228/69-263/70 del 18/11/1974 relativo al Lotto n. 2, lato ovest dei due fabbricati, per n. 45 alloggi;
- Dalle planimetrie allegare al progetto di variante in corso d'opera ho potuto verificare che il piano interrato destinato ai garages è accessibile a mezzo rampa carrabile, il piano terra è destinato ai negozi e gli altri piani sono occupati da unità residenziali. L'altezza interna dei vani del piano tipo è di cm 300. La pianta del piano secondo ed in particolare quella dell'unità oggetto della presente corrisponde allo stato di fatto rilevato durante la visita sui luoghi (vedasi la pianta allegata).

Per quanto verificato posso pertanto concludere che il bene, a seguito della documentazione rilasciata dall'Amministrazione, risulta regolare dal punto di vista urbanistico e costruttivo, in quanto le piante allegare alle Licenze Edilizie rilasciate sono corrispondenti sia con lo stato dei luoghi attuale che con la scheda al Catasto Urbano per quanto riguarda il piano secondo e l'unità oggetto della presente.

In merito alle previsioni urbanistiche, la zona in cui ricade il fabbricato condominiale ove si trova il bene di cui alla presente, è per il Piano Regolatore Generale del Comune di Abano Terme (PD) "Zona Territoriale C – Consolidata e M - Mista" e risponde a quanto indicato all'art. 12 e 14, delle N.T.A. come da allegato estratto.

Art. 12 Aree soggette a regole generali - modalità di intervento:

- **C aree consolidate:** intervento edilizio diretto secondo le prescrizioni di destinazione d'uso, altezza "h", indice di edificabilità fondiaria "If" o rapporto di copertura "Rc", distanza dai confini "Dc", distanza dalla strada "Ds", contenute nei cartigli delle tavole "Usi e modalità di intervento" e/o nelle "Regole per gli usi" e nelle "Regole per gli interventi" del sistema di appartenenza. (5a) Per ogni alloggio legittimamente esistente alla data del 16.11.1999 è consentito un ampliamento ad uso residenziale del volume esistente fino a 100 mc. purché non si alterino i caratteri architettonici dell'edificio ed il permesso di costruire sia riferito ad un'unica unità edilizia e nel rispetto delle altezze



e distanze di zona, in deroga all'indice fondiario previsto per la zona. Nelle aree di salvaguardia tipologica (A.S.T.), per ogni intervento edilizio, dev'essere altresì rispettato il numero massimo degli alloggi determinato dal rapporto, arrotondato matematicamente, tra il volume urbanistico residenziale ed un coefficiente pari a 250 mc./alloggio, con un limite di quattro nelle zone con altezza fino a 7,00 m. e di sei nelle altre zone. In ogni caso è fatto salvo il numero degli alloggi esistenti se superiore ai limiti sopra fissati. Per le parti di territorio prevalentemente edificate con tessuto urbano già definito "C aree consolidate" il recupero degli edifici preesistenti avverrà secondo i seguenti criteri: la superficie al calpestio degli alloggi non potrà essere inferiore a mq. 60 per il 70% della superficie di calpestio residenziale di ogni singolo edificio.

Art. 14 Destinazioni d'uso – definizioni:

(M) **Destinazione Mista** Nelle aree con destinazione mista (M) sono compresenti destinazioni residenziali (R), direzionali (Tu) e commerciali (Tc), compresi pubblici esercizi (Tp), artigianato artistico e di servizio (Is), servizi sportivi (Ss). Nel cartiglio delle tavole "Usi e modalità d'intervento" è indicata la percentuale massima di volume da destinare alle attività non residenziali previste per il sistema di appartenenza; il volume rimanente dovrà avere destinazione residenziale.

5. Nelle aree consolidate C sono consentiti gli interventi di cui agli Articoli 5, 6, 7 del Regolamento Edilizio con i limiti indicati nei cartigli delle Tavole "Usi e modalità d'intervento" e con i seguenti parametri:

- con destinazioni d'uso (M), (T) e (S): Dc: 5 m. o inferiore previo accordo registrato tra i confinanti (5a) Ds: DM 1444/68 e Codice della Strada o inferiore secondo allineamenti precostituiti anche in caso di demolizione e ricostruzione e sopraelevazione.

Vedi estratto allegato.

3.0 Conclusioni

Il bene immobile oggetto di pignoramento immobiliare è individuato e descritto come specificato nel precedente paragrafo 2.0, è pervenuto al signore [REDACTED] a seguito degli atti di cui al paragrafo *Provenienza*, sul bene esistono i vincoli, le ipoteche e/o le trascrizioni pregiudizievoli di cui al paragrafo *Iscrizioni/Trascrizioni pregiudizievoli*.

Il bene in oggetto, allo stato attuale, ha un presumibile valore di mercato, sulla base delle considerazioni di cui ai paragrafi precedenti, come di seguito elencato nella tabella riepilogativa:

Descrizione	Quota intestata all'esecutato	Valore di mercato del bene con eventuali vizi	Valore della quota pignorata

P.E. N. 525/2017

CASTIELLO Ing. SILVIA via Bernardi, n. 1B/2, 35030 Rubano (PD), tel. F. 0498716514, M. 3493509124 email silvia.castiello@alice.it

pag. 8



Lotto Unico	Appartamento in Abano Terme (PD)	1/1	36.000,00 €	36.000,00 €
----------------	-------------------------------------	-----	-------------	-------------

Ritenendo di avere risposto al quesito postomi, in fede
il tecnico
dott. Ing. Silvia Castiello

Padova, 25/07/2018



