

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 281/2017

BANCO BPM Spa

contro





G.E.: Dott.ssa C. ZAMBOTTO

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. 7
3.0 Conclusioni	pag. 7
4.0 Elenco allegati	pag. 8

1.0 Premesse

Io sottoscritta dott. Ing. Silvia Castiello, nata a Urbino il 17.11.1968, con studio in Padova via Chiesanuova, n. 118, 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 C. ZAMBOTTO, di stimare i beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- atto notificato in data 24/04/2017 rep. n. 1830/2017, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova alla nota nn. 17171/10938 in data 10/05/2017, promosso da **BANCO BPM SPA** con sede in Milano, Piazza F. Meda n. 4, cod. fisc. e p. Iva 097224909969 successore di **BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA** (cod. fisc. e p. Iva 03700430238), contro il signore  nato a 



[redacted] cod. fisc. [redacted] già residente in [redacted]
[redacted] ora irreperibile, 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 Agna (PD) foglio 9,

particella n. 73 sub 6, natura A3, di proprietà per 1/1 del sig. [redacted]

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 per gli esterni in data 15 dicembre 2017 alla presenza del Custode Dott. E. Poletto e per gli interni in data 06/03/18), si è riscontrato che il bene in oggetto situato ad Agna (PD) in via Bosco n. 57, è costituito da un appartamento a destinazione residenziale, posto in fabbricato condominiale (piano secondo) di due sole unità abitative.

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] nato a [redacted]
[redacted] già residente in [redacted] ora irreperibile.

Ubicazione: il lotto è situato ad Agna (PD) in via Bosco n. 57.

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

Composizione: appartamento composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, tre camere da letto, un locale ripostiglio ed un bagno, terrazzo sul fronte verso la strada pubblica.

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati Comune di Agna (PD) foglio 9 particella 73 sub 6, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 146,



superficie escluse aree scoperte 143 mq, rendita 524,20 euro, via Bosco n. 57 piano 2.

La particella è intestata a:

- [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni.

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

Vedi l'allegata Visura Storica per immobile.

La particella deriva dalla particella 73 subalterni 1 e 2 a seguito di variazione del 18/04/1988 in atti dal 10/09/1998, sopraelevazione, diversa distribuzione spazi interni, variazione destinazione scuola a laboratorio n. 4606.1/1988.

Il terreno di sedime del fabbricato condominiale di cui il Lotto in oggetto fa parte, risulta censito al Catasto Terreni dello stesso Comune foglio 9 particella n. 73 ente urbano di are 12.00.

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, e sul sub 1 (comune ai subb 5 e 6) vano scala, e sul sub d (comune ai subb 5 e 6) cortile (vedi *Elenco Subalterni* allegato).

Confini: l'appartamento confina ad est, a nord e ad ovest con lo scoperto comune, e confina a sud in parte con vano scala comune ed in parte con lo scoperto comune.

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

- atto di compravendita del 3/11/2005 rep. n. 40116/7336 del Notaio Dr. Roberto Agostini, trascritto a Padova l'08/11/2005 ai numeri 53514/28627 dal signore [REDACTED]

[REDACTED]
(vedi allegato per la nota dell'atto di provenienza) che trasferisce al sig. [REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento al piano secondo del fabbricato in Agna in via Bosco n. 39, censito al Catasto Fabbricati foglio 9 particella 73 sub 6 di vani 7, con comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. tra le quali:

- area coperta e scoperta di pertinenza,
- vano scala (di cui al sub 4),
- cortile (di cui al sub 13),
- fondazioni, muri maestri e il tetto,
- le opere e gli impianti che servono all'uso e al godimento comune,
- con espressa esclusione del cortile sub 14 (comune ai subb 8 e 9).



- al signore [REDACTED] l'immobile era pervenuto giusto decreto di trasferimento rep. n. 3555 emesso dal Tribunale di Padova il 10/07/2003 trascritto il 25/07/2003 ai nn. 33567/21136, esecuzione immobiliare promossa contro [REDACTED]

- alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] coniugata in regime di comunione legale con [REDACTED] l'immobile era pervenuto giusto atto di compravendita del 26/06/1991 rep. n. 64258 del Notaio Dr. Fabrizio Pietratori, trascritto l'11/07/1991 ai nn. 17094/11760 da [REDACTED]

Occupazione: il bene è disabitato e libero.

Descrizione e composizione: Il bene immobile in oggetto è costituito da un appartamento a destinazione *residenziale*, posto in edificio condominiale di complessivi tre piani fuori terra, con il corpo verso la strada pubblica avente al piano terra un laboratorio artigiano ed ai piani primo e secondo le due unità abitative e con il corpo sul retro solo il piano terra con il laboratorio artigiano. Il lotto in oggetto è l'appartamento posto al piano secondo. L'accesso avviene dal cancello pedonale, sulla strada pubblica, attraverso piccolo cortile comune, comune soltanto ai due appartamenti, e quindi dal vano scala (comune), fino al pianerottolo del piano secondo. Il vano scala ha pareti intonacate in due colori differenti e gradini con lastre di graniglia colorata, parapetto di ferro verniciato e corrimano di legno.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, terrazzo lungo il lato est, verso la strada pubblica (indicato in parte verandato nella scheda catastale), disimpegno notte, tre camere, ampio locale ripostiglio (in cui si trova la caldaia), ed un bagno (finestrato).

Gli ambienti hanno altezza interna di circa cm 280.

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

Il pavimento dell'appartamento è rivestito da mattonelle di ceramica di dimensione 20 x 20 cm e di colore marrone chiaro a decori, tranne che nella cucina ove sono posate delle mattonelle di gres porcellanato di colore grigio chiaro e dimensione 30 x 30 cm posato in diagonale; i serramenti delle finestre sono in parte (su cucina e bagno) di legno tenero tipo "douglas" di spessore cm 5,5 con vetro camera di spessore mm 16 ed in parte (restanti locali) di pvc con vetro semplice, con protezioni esterne in rotolanti di plastica.



E' presente nella camera angolo nord-est in corrispondenza della parete perimetrale verso la strada dal livello del battiscopa e per una fascia alta circa 70 cm dal pavimento, ampia zona con segni di distacco dell'intonaco (rigonfiamenti e bolle) posti sulla superficie interna della parete, a causa di una infiltrazione di acqua meteorica dall'attiguo poggiolo.

I serramenti delle porte interne sono di legno tamburato di colore marrone chiaro e complessivamente sono in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria sono autonomi senza allaccio alla rete del gas metano pubblica. Gli elementi scaldanti sono termosifoni tradizionali di ferro verniciato. La caldaia è posta nel locale ripostiglio.

Complessivamente le condizioni di finitura e di conservazione del lotto sono discrete, sembrano peggiori per lo stato di abbandono dovuto ai numerosi anni in cui l'appartamento è stato disabitato.

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 141,30.

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 semicentrale in comune di Agna e dai valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2017 variabili fra 850 e 1050 €/mq, 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 141,30.

$V_{\text{mercato normale lotto}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} = \text{mq } 141,30 \times \text{€/mq } 950,00 = \text{€ } 134.235,00.$

Tenendo presente la vetustà dell'edificio in cui è compreso il lotto in oggetto, e le condizioni di manutenzione e conservazione complessivamente discrete sia dell'edificio che dell'appartamento, si applica un coefficiente di riduzione del valore di



mercato appena calcolato del 60% per tenere conto del difetto infiltrativo rilevato, della mancanza di fornitura e allaccio alla rete del gas metano e per la mancanza di posto auto, ottenendo il valore attuale di mercato del lotto:

$V_{\text{mercato attuale lotto}} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} \times \text{coefficiente riduttivo} = \text{mq } 141,30 \times \text{€/mq } 950 \times 0,60 = \text{€ } 80.541,00.$

Quest'ultimo valore di stima corrisponde ad un valore unitario pari a circa 570 €/mq. 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 in zona semicentrale, su palazzina di 4 unità, datato, finiture e caratteristiche simili a quello oggetto della presente, 85.000 € per 120 mq, 708 €/mq;
- 2) Appartamento nuovo in zona centrale, 75.000 € per 75 mq, 1000 €/mq;
- 3) Casa su due livelli in condizioni mediocri, anni '60, finiture e caratteristiche più modeste rispetto a quello oggetto della presente, 75.000 € per 120 mq, 625 €/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 € 80.541,00.

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:

$V_{\text{lotto ridotto}} = \text{€ } 80.541,00 \times 0,97 = \text{€ } 78.125,00$

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:

$V_{\text{lotto venduto}} = V_{\text{lotto ridotto}} = \text{€ } 78.125,00$

approssimabile a € 78.000,00.

Iscrizioni pregiudizievoli

Alla data del 22/12/2017 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità:

- nota di iscrizione del 09/11/2005 ai nn. 53684/14563 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, per la somma di euro 190.000,00 (capitale euro 95.000,00 e durata anni 25), a seguito di atto del 03/11/2005 n. 40118 rep. dr. Roberto



Agostini, a favore della BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L., con sede in Verona cod. fisc. 03231270236, a carico di [REDACTED] gravante sulla particella oggetto della presente.

Trascrizioni contro e/o pregiudizievoli

Alla data del 22/12/2017 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 Agna e presso l'Agenzia del Territorio, ho potuto rintracciare quanto descritto di seguito:

- L'edificio è stato costruito antecedentemente al 01/09/1967;
- Rilascio di una prima Licenza Edilizia, la n. 38/71, che il Comune non è riuscito a rintracciare,
- Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia a sanatoria del fabbricato condominiale, la n. 3790 Prot. n. 3892 del 21 maggio 1996, intestata a [REDACTED] per alcune modifiche interne e dimensionali dell'edificio e per la creazione delle verande al piano primo e secondo (vedi elaborato allegato alla presente);
- Rilascio di Certificato di abitabilità/agibilità del 21/05/1996.

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 allegate alla concessione a sanatoria 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 Agna "Zona Territoriale Omogenea Residenziale di tipo C1 speciale" e risponde a quanto indicato all'art. 7 delle N.T.A. come da allegato estratto.

Essa è la numero C1S/27.

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'esecutata	Valore di mercato del bene con eventuali vizi	Valore della quota pignorata
Lotto Unico	Appartamento in Agna (PD)	1/1	78.000,00 €	78.000,00 €

Ritenendo di avere risposto al quesito postomi, in fede

il tecnico

dott. Ing. Silvia Castiello



Padova, 15/03/2018

4.0 ELENCO ALLEGATI

- All. N° 1 – Vista dal satellite (pag. 9);
- All. N° 2 – Estratto di mappa al Catasto Terreni con visura (pagg. 10-12);
- All. N° 3 – Visura storica per immobile, scheda ed Elaborato planimetrico al Catasto Fabbricati (pagg. 13-17);
- All. N° 4 – Regolarità edilizia (pagg. 18-24);
- All. N° 5 – Ispezione Ipotecaria (pag. 25);
- All. N° 6 – Estratto di P.R.G. e N.T.A. (pagg. 26-29);
- All. N° 7 - Rilievo fotografico (pagg. 30-36).

