

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

P.E. N. 798/2013

G.E. Dott.ssa C. SANTINELLO

BANCA ATESTINA DI CREDITO COOP. S.C. A R.L.

contro



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Beni in Abano Terme (PD)

C.T.U. Ing. Silvia CASTIELLO



TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 798/2013

BANCA ATESTINA DI CREDITO COOP. A R.L.

Contro

G.E.: Dott.ssa C. SANTINELLO

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1.0. Premesse	pag. 1
1.1. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni	pag. 3
2.0. Descrizione generale del Lotto Unico	
Diritto venduto, Ditta intestata, Ubicazione,	pag. 3
Qualità, Composizione, Descrizione catastale	pag. 4
Confini, Provenienza	pag. 5
Occupazione, Descrizione e composizione	pag. 6
Valutazione Lotto Unico	pag. 7
Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 7
Trascrizioni pregiudizievoli e Regolarità edilizia	pag. 8
Indice Prestazione Energetica Lotto Unico	pag. 10
3.0 Conclusioni	pag. 10
Elenco allegati	pag. 11

1.0 Premesse

Io sottoscritta dott. Ing. Silvia Castiello, nata a Urbino il 17.11.1968, con studio in Padova via Chiesanuova, 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 25/02/2014, dopo avere prestato il giuramento di rito, venivo incaricata dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa C. SANTINELLO, di stimare i beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare di seguito specificato:

atto notificato in data 06/09/2013 rep. n. 5500/2013, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova ai nn. 33664/23078 in data 6/11/2013, promosso da **BANCA ATESTINA DI CREDITO**

ESECU. IMM. R.G. 798/2013 C/

STUDIO CASTIELLO

Via Chiesanuova, 118 - 35136 Padova - Tel. 3493509124 - Fax 049634966 email silvia.castiello@alice.it

COOPERATIVO S.C. A R.L. con sede legale in Este (PD), Via G. B. Brunelli n. 1, cod. fisc. 03260870286, contro

Nel suddetto atto di pignoramento i beni immobili, pignorati per la complessiva quota di spettanza degli esecutati (quota 1000/1000 di piena proprietà), vengono descritti come di seguito riportato: "Porzione immobiliare composta da un negozio al piano terra con annessi magazzini, laboratori e centrale termica al piano terra, con cortile esclusivo, nel fabbricato sito in Abano Terme via Sabbioni, n. 17, il tutto censito al Catasto: Catasto Fabbricati – Abano Terme - al foglio 22 con le particelle:

- 98 sub. 4 - 389 sub 2, cat. C/1, mq 129, cl. 3, Via Sabbioni, piano T;
- 98 sub. 7, cat. A/3, vani 0.5, cl. 2, Via Sabbioni, piano T (centrale termica);
- 389 sub 1 (cortile esclusivo),

con la comproprietà, per la quota millesimale di spettanza, di tutte le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c. e dell'annessa area coperta costituente porzione dell'area coperta e scoperta identificata al Catasto Terreni del Comune di Abano Terme al foglio 22 ed alle particelle 98 di are 1.70, 148 di are 0.70 e 120 di are 2.15. Confini: sud Via Sabbioni, ovest particella 96; est prop. Masin.

Intestazione degli Immobili:

- proprietà della quota 4/6
- proprietà della quota 1/6
- proprietà della quota 1/6".

Si evidenzia che dall'analisi dell'atto di pignoramento, della relativa nota di trascrizione e dell'istanza di vendita, non risultano discrepanze nei dati degli esecutati, della quota intestata e della descrizione 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 1 ottobre 2014 per gli esterni e successivamente alla nomina di Custode, nella persona del dott. Giampiero Luca, sopralluogo in data 25/11/2014 per gli interni alla presenza del dott. Enrico Poletto), si è riscontrato che i beni oggetto del pignoramento di cui alla presente, situati ad Abano Terme (PD), in via Sabbioni n. 17, risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati Comune di Abano Terme, foglio 22 particella n. 98 sub 4 – 389 sub 2 e 98 sub 7, e corrispondono ad un negozio al piano terra con annessi magazzini, laboratori e centrale termica al piano terra, con cortile esclusivo censito al Catasto Terreni particella n. 389 ente urbano di are 04.45 (comprensiva della precedente particella n. 120 di are 02.15). E con le relative parti comuni: è compresa la comproprietà del terreno di sedime e di pertinenza del fabbricato, di cui i beni fanno parte, censito al Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 22 con la particella n. 98 ente urbano di are 02.40 (comprensiva della precedente particella n. 148 di are 00.70).

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 dei beni, individuandoli 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:

Ubicazione: il lotto é sito ad Abano Terme, in via Sabbioni n. 17.

ESECU. IMM. R.G. 798/2013 C/

STUDIO CASTIELLO
Via Chiesanuova, 118 - 35136 Padova – Tel. 3493509124 – Fax 049634966 email silvia.castiello@alice.it

Qualità: trattasi di negozio a destinazione commerciale, di magazzini, di centrale termica e di quota delle parti comuni.

Composizione: Nella planimetria catastale negozio posto al piano terra, composto da ampio vano di altezza utile m. 3,10 circa e laboratorio sul retro di altezza utile m. 2,90, e un locale di sgombero con wc. Magazzini al piano terra. Centrale termica al piano terra. Nella realtà unità abitativa posta al piano terra con ampio ingresso-soggiorno, tre bagni (di cui uno ricavato nella precedente centrale termica), tre o quattro camere ricavate nei locali laboratorio e magazzini, cucina (ricavata nel precedente locale di sgombero).

Cortile esclusivo. Comproprietà sulle parti comuni tra cui la struttura dell'edificio, ed il terreno di pertinenza e di sedime del fabbricato.

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati Comune di Abano Terme, foglio 22, particella 98 sub 4 – 389 sub 2 (negozio), z.c. 2, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 129, rendita catastale 1287,16 euro, via Sabbioni, piano T, derivante a seguito di Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 19/08/2010 n. 51005.1/2010. La particella è intestata ai signori

(proprietà per 4/6), (proprietà per 1/6) e

(proprietà per 1/6). Catasto Fabbricati Comune di Abano Terme, foglio

22, particella 98 sub 7 (centrale termica), z.c. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 0.5, rendita catastale 23,32 euro, via Sabbioni, piano T, derivante a seguito di Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 19/08/2010 n. 51005.1/2010. La particella è intestata ai signori

(proprietà per 4/6), (proprietà per 1/6) e

(proprietà per 1/6).

Vedi il par. *Provenienza* per maggiori dettagli.

Vedi foglio partita e scheda allegate.

E' compresa la proprietà del terreno, censito al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 22 particella n. 389 (ente urbano) di are 04.45 (a seguito di Variazione Identificativi per Allineamento Mappe del 19/08/2010 n. 13806.1/2010 protocollo n. PD0229203. In precedenza la particella era censita alla particella n. 120 (ente urbano) di are 04.45 derivante a sua volta dalla precedente particella n. 120 di are 02.15 e dalla particella n. 146 di are 02.30. E' compresa la comproprietà sulle parti comuni al fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c. e del

ESECU. IMM. R.G. 798/2013 C/

STUDIO CASTIELLO

Via Chiesanuova, 118 - 35136 Padova - Tel. 3493509124 - Fax 049634966 email silvia.castiello@alice.it

terreno censito al Catasto Terreni comune di Abano Terme foglio 22 particella n. 98 (ente urbano) di are 02.40 a seguito di Variazione d'Ufficio del 20/07/1963 n. 13799.1/2010 in atti dal 19/08/2010 (protocollo n. PD0229170) di Allineamento Mappe e Bonifica Identificativi (in precedenza la particella n. 98 aveva una superficie di are 01.70).

Confini: il terreno di proprietà esclusiva confina a nord con il terreno censito alla particella n. 296 di altra proprietà, confina ad est con il terreno di sedime del fabbricato censito alla particella n. 98 in parte e con il terreno censito alla particella n. 149 per la restante parte, e confina a sud con via Sabbioni.

Provenienza: I beni sono pervenuti ai signori

per le quote di spettanza, a

seguito degli atti di cui alla seguenti note:

- Nota di Trascrizione del 29/04/1988 nn. 11192/7737 di trascrizione dell'atto di compravendita del 12/04/1988 del Notaio Riccardo Mezzetti di Abano Terme rep. n. 34541;

- Nota di Trascrizione del 4/11/1988 nn. 27958/19228 di trascrizione dell'atto di compravendita del 07/10/1988 del Notaio Riccardo Mezzetti di Abano Terme rep. n. 36993;

le particelle sono pervenute al signore

- Nota di Trascrizione del 8/05/1998 nn. 12345/8427 di trascrizione dell'atto di donazione del 29/04/1998 del Notaio Renato Grifalconi di Padova rep. n. 91104, con cui il signor ha donato la piena proprietà degli immobili in oggetto al signor

- Nota di Trascrizione del 20/12/2004 nn. 57814/33161 di trascrizione dell'atto di compravendita del 14/12/2004 del Notaio Franco Cardarelli di Padova rep. n. 28262, con cui il signor ha venduto la piena proprietà degli immobili in oggetto ai signori

per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale di beni.

- Nota di Trascrizione del 20/08/2007 nn. 46484/24520 di trascrizione dell'atto di successione legittima in morte di

con cui la proprietà degli immobili in oggetto è passata ai signori

per la quale è

stata trascritta l'accettazione espressa di eredità in data 26/07/2006 ai nn.

42670/23577 in forza di atto del 24/07/2006 rep. n. 13076 del Notaio Carlo Alberto Busi di Padova.

Occupazione: il lotto è attualmente abitato dai signori famiglia e

Descrizione e composizione: Il bene immobile in oggetto è costituito da un negozio posto al piano terra di edificio isolato a due piani fuori terra. Il lotto è posto in zona defilata rispetto al centro di Abano Terme (PD) in via Sabbioni n. 17. L'unità occupa tutto il piano terra dell'edificio. La disposizione interna attuale dei locali dell'unità non corrispondono a quella riportata nella scheda catastale in quanto i signori vi hanno stabilito la loro residenza abitativa stabile. L'unità è pertanto allo stato attuale composta da ampio ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, tre o quattro camere, e tre bagni (di cui uno ricavato nel precedente locale centrale termica di cui al sub 7). L'unità, che è ovviamente difforme dal punto di vista amministrativo, ha una superficie commerciale di circa mq 253,00 considerando anche il cortile esclusivo al 5%, e considerando anche quota delle parti comuni. Per quanto riguarda le finiture esse sono in parte quelle tipiche degli immobili costruiti intorno negli anni 1960 ed in parte sono recenti. L'unità è in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione in quanto è stata in parte ristrutturata recentemente con la sostituzione dei rivestimenti dei bagni e dei sanitari e del rivestimento del pavimento della cucina. In particolare il pavimento dell'ingresso-soggiorno è rivestito da tozzetti di marmo di colore chiaro, quello della cucina da mattonelle di gres porcellanato di dimensione 20x20 cm di colore grigio e quello dei restanti locali da mattonelle di ceramica. I serramenti esterni sono in parte di legno di colore marrone essenza 'douglas' con vetro doppio (con camera interna) e spessore di cm 5,50 ed in parte di alluminio anodizzato. Le porte interne sono in parte di legno tamburato di colore marrone scuro ed in parte di legno laccato di colore bianco; l'ingresso avviene dalla vetrina posta sul fronte verso la strada pubblica, vetrina sempre con telaio di alluminio. I servizi igienici hanno pavimento e pareti (fino all'altezza di cm 210-230) rivestiti da mattonelle di ceramica di dimensione 20x20 cm. L'altezza dei locali dell'unità è di circa cm 280-300. Il riscaldamento avviene a mezzo stufa a pellet.

Valutazione del lotto Unico: 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. Si può assumere per edifici della tipologia di quello in questione, edificio a destinazione commerciale, posto in comune di Abano Terme un valore medio unitario di 1800-2550 €/mq considerando il bene nuovo ed in condizioni ottimali. La superficie commerciale è già stata calcolata al par. *Descrizione e composizione*; essa è pari a mq 253 circa.

Si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato assumendo come valore unitario medio di stima €/mq 2175,00 nell'ipotesi che il bene sia nuovo e sia in condizioni ottime:

$$\begin{aligned} V_{\text{mercato lotto nuovo condizioni ottime}} &= \\ &= \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} = \\ &= \text{mq } 253 \times \text{€/mq } 2175,00 = \text{€ } 550.275,00. \end{aligned}$$

Il bene in oggetto è vetusto (circa 40 anni) per l'epoca di costruzione, ed esso si presenta in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione pur essendo stato recentemente in parte ristrutturato, si applica pertanto un coefficiente riduttivo pari a 0,80 per la vetustà e le condizioni, un coefficiente pari a 0,90 per la zona defilata rispetto ai servizi ed un coefficiente pari 0,95 per gli abusi in corso di definizione e/o rimessa in pristino.

Il valore di mercato del bene allo stato attuale risulta pari a:

$$\begin{aligned} V_{\text{mercato lotto attuale}} &= \\ &= \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} \times \text{coefficiente riduttivo} = \\ &= \text{mq } 253 \times \text{€/mq } 2175 \times 0,80 \times 0,90 \times 0,95 = \text{€ } 376.388,00 \end{aligned}$$

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 quello di mercato appena calcolato:

$$V_{\text{lotto venduto}} = \text{€ } 376.388,00 =$$

Iscrizioni pregiudizievoli Lotto Unico

Alla data del 18/09/2014 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità:

- nota di Iscrizione del 20/12/2004 nn. 57815/14534 di ipoteca volontaria, a favore di BANCA ATESTINA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, per l'importo di € 300.000,00,

in forza di contratto di mutuo fondiario del 14/12/2004 rep. n. 28263 del Notaio Franco Cardarelli di Padova, a carico di

- nota di Iscrizione del 2/09/2008 nn. 39556/8759 di ipoteca legale, a favore di EQUITALIA POLIS SPA, con sede a Napoli, per l'importo di € 25.086,46, a carico della quota di 1/6 della signora dei mappali 98 sub 4 – 389 sub 2;

- nota di Iscrizione del 10/11/2009 nn. 42877/10043 di ipoteca giudiziale, a favore di in forza di decreto ingiuntivo del 27/10/2009 rep. n. 7153/2009 del Tribunale di Firenze, per l'importo di € 35.000,00, a carico della quota di 1/6 del signor dei mappali 98 sub 4 – 389 sub 2 e 98 sub 7;

- nota di Iscrizione del 09/03/2011 nn. 8878/1781 di ipoteca legale, a favore di EQUITALIA POLIS SPA, con sede in Napoli, per l'importo di € 121.635,88, a carico della quota di 4/6 della signora dei mappali 98 sub 4 – 389 sub 2 e 98 sub 7.

Trascrizioni contro e/o pregiudizievoli Lotto Unico

Alla data del 18/09/2014 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano oltre al pignoramento oggetto della presente, la seguente formalità:

- Pignoramento trascritto a Padova ai nn. 11638/7320 in data 25/03/2011 a favore della società a carico della quota di 1/6 del signor dei mappali 98 sub 4 e 98 sub 7.

Regolarità edilizia Lotto Unico

Durante la ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Abano Terme, ho potuto rintracciare le pratiche edilizie che portarono alla costruzione del fabbricato in cui si trovano i beni oggetto della presente ed in particolare:

- Rilascio da parte dell'Amministrazione di Concessione Edilizia a Sanatoria Pratica n. A 947 del 09/04/1991 Prot. n. 5544/86, a nome
per "esecuzione di opere abusive in via Sabbioni sul terreno mapp. 98, 148, 149 del foglio 22 ad uso residenziale". Le opere comprese sono mq 6,46 del sottoscala al piano terra e mq 1,38 della veranda. In particolare è riferita all'unità abitativa posta al piano primo.

- Rilascio da parte dell'Amministrazione di Concessione Edilizia a Sanatoria Pratica n. A 2291 del 13/07/1990 Prot. n. 5416/87, a nome
per "esecuzione di opere abusive in via Sabbioni sul terreno mapp. 98, 148, 146, e 120 del foglio 22" (vedi tavola allegata). Le variazioni in pianta oggetto di sanatoria, hanno permesso il raggiungimento dello stato rappresentato nella planimetria catastale sia per i vani, la disposizione, i fori e la destinazione commerciale. Alla sanatoria rilasciata è succeduto l'accatastamento attuale. Nella dichiarazione allegata alla pratica presentata, il fabbricato iniziale viene dichiarato costruito ante 01/09/1967. Non è stato rilasciato il certificato di abitabilità.
- Rilascio da parte dell'Amministrazione di Permesso di Costruire Pratica n. PC 05/028 del 15/03/2006 Prot. n. 7776, a nome
per "esecuzione di ristrutturazione del piano terra di un edificio di piani due ad uso commerciale a sanatoria, da eseguirsi nell'immobile ubicato in via Sabbioni sul terreno mapp. 98, 148, 146, e 120 del foglio 22" . Le opere sanate sono sole modifiche interne. Vedi copia allegata.
- Nel 2005 è stata presentata, a nome _____ domanda di variazione d'uso da commerciale a residenziale, ma la trasformazione è stata respinta.
- Sempre nel 2005, dopo il cambio di proprietà, presentazione a nome _____ di richiesta di cambio d'uso da commerciale a residenziale con formazione di n. 2 unità. Non è stata rilasciata.
- In data 04/04/2012 è stata emessa ordinanza di demolizione di opere abusive ed il ripristino dello stato originario dei luoghi, entro giorni 60 dalla notifica, (ordinanza successiva alla prima di sospensione dei lavori del 06/10/2011 prot. 30693 notificata in data 10/10/2011), in quanto era ancora presente la gettata in calcestruzzo (mantenuta rispetto a quanto ordinato) mentre i due gazebo originariamente presenti erano nel frattempo stati rimossi. Sembra che la gettata ostacolasse l'ispezione dei pozzetti posti a confine con la proprietà di _____

L'Amministrazione è attualmente in attesa di fare il sopralluogo per verificare la avvenuta rimessa in pristino.

- Nel 2013 è stata presentata la richiesta di ampliamento a seguito del Piano Casa a nome

domanda presentata in data 04/03/2013. I lavori sono stati sospesi al fine di un approfondimento tecnico istruttorio per la corretta valutazione dell'intervento. Vedi allegata lettera trasmessa dal Comune ai proprietari.

Vedi allegati per maggiori dettagli.

Dall'analisi della documentazione analizzata si può concludere che il bene oggetto della presente non risulta regolare dal punto di vista amministrativo ed urbanistico in quanto il relativo certificato di agibilità non è mai stato rilasciato e le modifiche interne rilevate durante il sopralluogo alterano la destinazione d'uso (da commerciale a residenziale).

Indice di prestazione energetica

Premesso che per effetto dell'art. 13 del D. Lgs 28 del 2011 è stato aggiunto all'art. 6 del D. Lgs 192 del 2005 il seguente comma: "2-quater. Nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica", sto redigendo la certificazione energetica per l'assolvimento di quanto appena riportato e sarà mia premura depositarla al più presto presso la Cancelleria.

3.0 Conclusioni

I beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono individuati come specificato nel par. 2.0, sono stati costruiti a seguito del rilascio e/o presentazione delle autorizzazioni di cui al par. *Regolarità Edilizia*, sono pervenuti ai signori

a seguito degli atti di cui al par. *Provenienza*, sui beni esistono i vincoli, ipoteche e/o trascrizioni pregiudizievoli di cui sempre al par. *Iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli*.

I beni in oggetto, allo stato attuale, hanno un presumibile valore di mercato, sulla base delle considerazioni di cui al paragrafo precedente, pari a € 376.388,00.

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



Rubano, 22/12/2014



ELENCO ALLEGATI

- All. N° 1 – Fogli partita al Catasto Urbano e schede Lotto Unico (pagg. 12-23);*
- All. N° 2 – Estratto di mappa e visura al Catasto Terreni (pagg.24-35);*
- All. N° 3 – Licenze Edilizie rilasciate e regolarità amministrativa (pagg. 36-47);*
- All. N° 4 - Aggiornamento visura presso Conservatoria dei Registri Immobiliari (pagg. 48-50);*
- All. N° 5 – Rilievo fotografico (pagg.51-60).*