

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 391/2016 R.G.

CARIGE ITALIA SPA

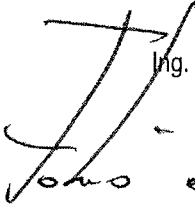
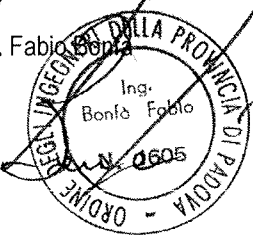
CONTRO



G.E.: Dott.ssa ELBURGO MANUELA



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il tecnico
Ing. Fabio Bonfa





Sommario

1. Premesse	3
2. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni	3
3. Descrizione generale del Lotto Unico	4
4. Iscrizioni pregiudizievoli	7
5. Trascrizioni contro e/o pregiudizievoli	7
6. Regolarità edilizia	7
7. Conclusioni	8
8. Allegati	9



1. Premesse

Io sottoscritto dott. Ing. Fabio Bonfà, nato a Candiana (Pd) il 24.11.1954, con studio in Candiana (PD) via Roma, 48, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 1605 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. 742, nominato Esperto nel procedimento in oggetto in data 31/01/2017, dopo avere prestato il giuramento di rito, venivo incaricato dall'Ill.mo G.E. Elburgo Manuela, di stimare i beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare di seguito specificato: atto notificato in data 02/06/2016, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Padova, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/07/2016 al n. 22772 di Registro Generale, e al n. 14732 di Registro particolare, promosso da Banca Carige Italia spa, con sede in Genova, Via Cassa di Risparmio n. 15, contro il sig.ri:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Nel suddetto atto di pignoramento, i beni immobili, pignorati per la quota di spettanza degli esecutati, vengono descritti come di seguito riportato:

- NCEU Comune di San Giorgio in Bosco (Pd), Foglio 27, Mapp. n. 86 sub. 1 (Via Persegara, Cat. A/4, Vani 6,5, Piano T, 1, 2);
- NCEU Comune di San Giorgio in Bosco (Pd), Foglio 27, Mapp. n. 86 sub. 2 (Via Persegara, Cat. C/6, mq 31, Piano T);
- NCEU Comune di San Giorgio in Bosco (Pd), Foglio 27, Mapp. n. 86 sub. 3 (Via Persegara, Cat. CO) B.C.N.C.;
- NCT Comune di San Giorgio in Bosco (Pd), Foglio 27, Mapp. n. 86 (cat. EU, are 5 centiare 19);

pignorati ciascuno per la quota di 50/100 dell'intero, di piena proprietà ciascuno dei signori [REDACTED]

Si evidenzia che dall'analisi dell'atto di pignoramento, della relativa nota di trascrizione e dell'istanza di vendita, non risultano discrepanze.

2. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni

Dall'analisi della documentazione catastale, degli atti di provenienza e dal sopralluogo effettuato in data 13/07/2017, si è riscontrato che i beni oggetto di pignoramento situati a San Giorgio in Bosco (Pd) in vicolo Persegara, oltre che in uno stato di generale e prolungato abbandono, sono attualmente costituiti da un edificio coincidente in parte con quanto indicato nelle planimetrie catastali ed in parte con quanto indicato negli elaborati di cui all'ultima richiesta edificatoria agli atti del Comune di San Giorgio in Bosco (Pd). Se ne deduce



che l'edificio oggetto di pignoramento è stato oggetto di un intervento edilizio il quale però è stato interrotto e non più ultimato. In particolare, allo stato attuale:

- l'unità sub. 1 ha la porzione Ovest demolita;
- l'unità sub. 2 è completamente demolita;
- si riscontra l'esistenza di un corpo di fabbrica interrato di nuova costruzione, successivo all'epoca di impianto dell'edificio originario, nel sedime un tempo occupato della porzione Ovest del sub. 1 e dal sub. 2, ora demoliti.

Si riscontra quindi la non coerenza tra le caratteristiche dell'immobile nello stato di fatto esistente in loco e quanto descritto nell'atto di pignoramento, nella sua trascrizione e nell'istanza di vendita, essendo stati realizzati nel tempo interventi edilizi volti a trasformare l'edificio, così come meglio descritto nei seguenti paragrafi.

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.



3. Descrizione generale del Lotto Unico

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

Ditte intestate in qualità di comproprietari per la quota parte di 1/2 ciascuno:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Ubicazione: il lotto è sito a San Giorgio in Bosco (Pd), in vicolo Persegara.

Qualità: trattasi di n. 1 unità immobiliare residenziale indipendente, attualmente in stato di avanzato degrado.

Composizione: l'edificio attualmente esistente consiste in :

- n.1 corpo di fabbrica interrato delle dimensioni in pianta di 8,70 m per 9,40 m lordi con altezza 2,40 m dotato di rampa carraia di accesso delle dimensioni in pianta di circa 3,15 m per 9,60 m;
- n. 1 corpo di fabbrica delle dimensioni in pianta di 8,70 m per 8,90 m lordi, con altezza massima pari a circa 6 m.



Descrizione catastale:

- NCEU Comune di San Giorgio in Bosco (Pd), Foglio 27, Mapp. n. 86 sub. 1 (Via Persegara, Cat. A/4, Vani 6,5, Piano T, 1, 2);
- NCEU Comune di San Giorgio in Bosco (Pd), Foglio 27, Mapp. n. 86 sub. 2 (Via Persegara, Cat. C/6, mq 31, Piano T);
- NCEU Comune di San Giorgio in Bosco (Pd), Foglio 27, Mapp. n. 86 sub. 3 (Via Persegara, Cat. CO) B.C.N.C.;
- NCT Comune di San Giorgio in Bosco (Pd), Foglio 27, Mapp. n. 86 (cat. EU, are 5 centiare 19);

Le unità Sub. 1 e Sub. 2, nello stato di fatto, non sono conformi alla descrizione catastale sopra riportata in quanto l'immobile è stato oggetto di parziale intervento edilizio, iniziato e non conclusi.

Le unità sono intestate ai signori:

- [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/2;
- [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/2.

Confini: Le unità immobiliari oggetto di stima confinano a Ovest, a Nord ed a Est con terreni in parte edificati di altra proprietà, mentre a Sud confina con vicolo Persegara.

Provenienza: I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti ai sigg. [REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/2 ciascuno a seguito dell'atto di compravendita in data 20/03/1995 n. 53159 di repertorio, Notaio Nicola Maffei, trascritto in data 23/03/1995 ai nn. 7713/5037, dal sig. [REDACTED]

Occupazione: i beni oggetto di pignoramento non sono attualmente occupati in quanto gli stessi si trovano allo stato di fatiscenza e non sono agibili.

Descrizione e composizione: Come già relazionato, lo stato di fatto dei beni oggetto di pignoramento differiscono da quanto indicato nella descrizione catastale: si riscontra la parziale demolizione dei corpi di fabbrica catastalmente censiti al sub. 1 e 2 e la costruzione di un corpo di fabbrica ubicato al piano interrato.



L'unità sub. 1 consisteva in un edificio residenziale con caratteristiche rurali, con piano terra, piano primo e piano mansardato mentre il sub. 2 consisteva in una autorimessa al solo piano terra.

Dalla ricerca degli atti autorizzativi edilizi effettuata presso il Comune di San Giorgio in Bosco, si è riscontrato che per l'edificio in oggetto venne rilasciata Concessione edilizia n. 29/96 del 14/11/1997 per interventi di "Ristrutturazione di un fabbricato rurale esistente e adeguamento prescrizioni U.B.A. L.R. 24/85 art. 4 Variante alla C.E. 139/1994". Tale progetto consisteva nella ristrutturazione dell'immobile per mezzo di interventi di adeguamento planimetrico ed altimetrico, oltre alla realizzazione di una porzione di piano interrato. La denuncia di inizio lavori della Concessione edilizia n.139/94 venne presentata in data 05/01/1996 prot. 279, con indicazione della data di inizio lavori in data 10/01/1996.

Da quanto potuto riscontrare, vennero iniziati i lavori previsti nella suddetta Concessione edilizia n. 29/96 con l'esecuzione della demolizione della porzione ovest dell'edificio esistente e la realizzazione del vano interrato previsto in progetto, oltre alle opere preliminari di ristrutturazione dell'edificio conservato (rimozione intonaci, ecc.).

I lavori vennero poi interrotti e non più ripresi, come risulta evidente dallo stato di fatiscenza ed abbandono dei luoghi che presentano abbondante crescita di vegetazione infestante l'intero sedime del lotto di pertinenza.

I corpi di fabbrica attualmente esistenti quindi risultano:

- per la porzione pre-esistente e non demolita: geometricamente conforme alle planimetrie catastali;
- per la porzione interrata di successiva costruzione: geometricamente conforme a quanto previsto nella C.E. n. 29/96 del 14/11/1997.

La Concessione edilizia n. 29/96 del 14/11/1997, risulta attualmente decaduta, come da comunicazione prot. 15995 del 23/11/2016 del Comune di San Giorgio in Bosco.

Dal punto di vista urbanistico, l'edificio si trova in Zona E2 ed è in parte ricadente in fascia di Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004; ai sensi dell'art. 31.1 Zone E2 delle Norme operative del Piano degli interventi vigente, è consentito il recupero degli edifici esistenti con ampliamento fino a 800 mc, comprensivi dell'esistente.

In relazione al lotto di terreno di pertinenza, lo stesso ha superficie catastale pari a 519 mq.

Valutazione del lotto: Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati, stante la consistenza e lo stato di fatiscenza dei corpi di fabbrica esistenti è stata effettuata mediante la valorizzazione della sola potenzialità edificatoria ordinaria del lotto, pari a 800 mc.

Considerando:

- la posizione del lotto di terreno nel contesto urbano del comune di San Giorgio in Bosco;
- la potenzialità edificatoria di 800 mc;



- i vincoli geometrici che il lotto di pertinenza pone all'edificazione per via delle ridotte distanze dai confini;
- lo stato di conservazione dei corpi di fabbrica esistenti

si ritiene di individuare un valore unitario al metro cubo edificabile, tenendo conto anche dei costi per la regolarizzazione catastale del bene, pari a 60,00 €/mc,.

Da che, si individua il più probabile valore di mercato del lotto unico in:

$$V_{\text{mercato}} = \text{Volume massimo realizzabile} \times \text{Valore unitario} = 800,00 \text{ mc} \times 60,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 48'000,00.$$

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: $V_{\text{lotto unico venduto}}: \text{€ } 48'000,00.$

4. Iscrizioni pregiudizievoli

Alla data del 29/07/2016 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità:

- Iscrizione n. 29052/6631 del 02/07/2008 nascente da atto di mutuo del 30/06/2008 in Notar Ronca Maria Gabriella a favore di Banca Carige S.p.A. - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, con sede in Genova C.F. 03285880104, elettivamente domiciliata in Genova via Cassa di Risparmio 15, contro [REDACTED] entrambi in regime di separazione dei beni per 1/2 ciascuno, Mutuo di Euro 50'000,00 - durata 20 anni;

5. Trascrizioni contro e/o pregiudizievoli

Alla data del 29/07/2016 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, non risultano, oltre al pignoramento oggetto della presente, altre formalità.

6. Regolarità edilizia

Come già relazionato nel paragrafo "Descrizione e composizione", durante la ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio in Bosco, ho potuto rintracciare le pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di stima, ed in particolare la C.E. n. 29/96 del 14/11/1997 quale variante alla C.E. n.139/94 , rilasciata al Sig. [REDACTED]

I lavori di cui alla suddetta C.E. n.139/94 iniziarono in data 10/01/1996.

Per quanto verificato posso pertanto concludere che

- per la porzione pre-esistente e non demolita, la stessa è geometricamente conforme alle planimetrie catastali;



- per la porzione interrata di recente costruzione, la stessa è geometricamente conforme a quanto previsto nella C.E. n. 29/96 del 14/11/1997.

7. Conclusioni

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: Valore lotto unico venduto € 48'000,00 (euro quarantottomila/00).

Ritenendo di avere risposto al quesito postomi, in fede il tecnico

Candiana, 28/08/2017



Il tecnico
Ing. Fabio Bonifà

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PADOVA
Ing. Bonifà Fabio
N. 0605

