

Arch. Carmela T. Garasto

Via Cardan n. 9 - 35129 PADOVA Tel. 049.606099 - Fax 049.8895288

e-mail: carme.garasto@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
G.E. DR.SSA CATERINA SANTINELLO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 787/2012

(Prossima udienza: 06/11/2013)

CREDITORE PROCEDENTE: "Banco Popolare Società Cooperativa", con sede a Verona, C.F. 03700430238 (avv. Alessandra Calogero di Padova).

DEBITORE: [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a Urbana (PD) il 17/07/1955.

ATTO DI PIGNORAMENTO: notificato il 30/07/2012, n. 1203 di rep. Atti Giudiziari, trascritto a Este il 14/09/2012 ai nn. 4729/3410.

CREDITORE INTERVENUTO: Banco Popolare Società Cooperativa", (avv. Alessandra Calogero di Padova).

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1-INCARICO-GIURAMENTO-QUESITO:

La sottoscritta architetto, nominata Esperto nella procedura in oggetto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 13/11/2012, presentatosi all'udienza di comparizione e conferimento dell'incarico in data 19/12/2012, dopo aver accettato l'incarico previo giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al QUESITO standard per procedure esecutive.

2-INDAGINI ED ATTIVITA' SVOLTE:

In giorni diversi, la sottoscritta:

- esaminava i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. accertando l'idoneità o meno degli stessi all'identificazione dei beni pignorati;
- dava comunicazione dell'incarico ricevuto e dell'inizio delle operazioni peritali al debitore e, a mezzo fax, al creditore procedente; nella stessa occasione fissava il giorno del sopralluogo per il 21/03/2013, alle ore 10.00;
- effettuava ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Padova, per reperire i documenti mancanti nel fascicolo agli atti della procedura curato dal creditore procedente o aggiornando gli stessi;

- effettuava ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Este, per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti i suddetti beni;
 - reperiva gli atti di provenienza;
 - effettuava indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Urbana, per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie delle costruzioni al fine di verificare la regolarità o meno delle stesse dal punto di vista amministrativo e per verificare la destinazione urbanistica delle aree;
 - effettuava delle indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari di Codesto Tribunale, al fine di verificare la corrispondenza o meno dei dati catastali identificativi dei beni pignorati con quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;
 - veniva contattata del debitore che chiedeva, per problemi personali, di rinviare il sopralluogo che, pertanto, avveniva in data 06/06/2012; nell'occasione ispezionava i luoghi oggetto di perizia per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale con i dati e gli elaborati tecnici in possesso dell'Esperto;
 - realizzava un servizio fotografico, di cui si riproducono, in allegato alla presente relazione, n. 18 stampe, di cui:
 - dal n. 1 al n. 12 per il lotto n. 1
 - dal n. 13 al n. 18 per il lotto n. 2
 - acquisiva l'Attestato di Certificazione Energetica, dandone incarico per l'elaborazione al per. Ind. Fabio Zilio di Piazzola sul Brenta;
 - effettuava indagini di mercato in loco;
- ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Si provvedeva, infine, alla stesura e al deposito del presente elaborato in originale, nonché all'invio di copia dello stesso al creditore procedente e al debitore.

3-ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

.. omissis.. "piena proprietà del sig. [REDACTED] omissis

1. *Fabbricato costituito da un laboratorio al piano terra, una abitazione e locale garage, ed annessa area di pertinenza, il tutto così censito catastalmente*

N.C.E.U. - COMUNE DI URBANA (PD) - FG. 7

Mapp. 208 sub 2 - via San Salvaro - n. 42/B - p. T. - cat. C/3 - mq 84

Mapp. 208 sub 3 - via San Salvaro - n. 42/B - p. T-1 - cat. A/2 - v. 8

Mapp. 208 sub 4 - via San Salvaro - n. 42/B - p. T - cat. C/6 - mq 18

N.C.T. - COMUNE DI URBANA (PD) - FG. 7

Mapp. 208 di ha 0.07.12 E.U.

2. *Fabbricato ad uso magazzino ed annessa area di pertinenza, il tutto così censito catastalmente*

N.C.E.U. - COMUNE DI URBANA (PD) - FG. 7

Mapp. 264 - via San salvaro - p. T - cat. C/2 - mq 198

N.C.T. - COMUNE DI URBANA (PD) - FG. 7

Mapp. 264 di ha 0.12.00 E.U."

4-PREMESSE:

Dall'esame degli atti della procedura, dagli accertamenti effettuati presso i pubblici uffici e dal sopralluogo è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Urbana (PD), frazione di San Salvaro; trattasi della piena proprietà di due appezzamenti di terreno di forma rettangolare con il lato lungo in direzione nord-sud e adiacenti lungo il lato corto (cfr. all. n. 0), ma diversi per utilizzo e destinazione urbanistica, pertanto, si è ritenuto opportuno suddividerli in DUE LOTTI; precisamente:

LOTTO N. 1: piena proprietà di un appezzamento di terreno urbano (mapp. 208 del Fg. 7 del Catasto Terreni: area evidenziata in giallo: all. n. 0) in zona residenziale di espansione con sovrastante fabbricato unifamiliare su due piani fuori terra composto da laboratorio e autorimessa al piano terra e abitazione al piano primo, in via Salvaro nn. 1456-1548;

LOTTO N. 2: piena proprietà di appezzamento di terreno urbano (mapp. 264 del Fg. 7 del Catasto Terreni: area evidenziata in arancione: all. n. 0) in zona centro storico della frazione di San Salvaro, via Guglielmo Marconi, con sovrastante fabbricato ad uso magazzino.

Di seguito saranno elencati i dati identificanti e caratterizzanti i due lotti.

Si precisa, inoltre:

- che il confine tra i due lotti non è materialmente indicato in quanto gli stessi utilizzati dallo stesso proprietario, anche se catastalmente ben identificati;
- che sullo stesso confine esiste mappale non identificato materialmente della superficie catastale di mq 2 (mapp. 209 del Fg. 7 del Catasto Terreni), mappale residuo da precedenti frazionamenti rimasto in proprietà di altra ditta (cfr. area in verde nell'estratto di mappa: all. n. 0 e visura storica per immobile: all. n. 18).

**5-CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI
COME RISULTA DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE
CATASTALI, L'ISTANZA DI VENDITA E LO STATO DI FATTO:**

-Da accertamenti effettuati presso la Cancelleria competente di Codesto Tribunale sono emerse discordanze tra l'atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita,

-Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Padova è emerso che i dati catastali del bene oggetto di perizia, rilevati al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano di Brenta non differiscono da quelli riportati nell'atto di pignoramento; pertanto i beni sono univocamente identificati.

-Dagli accertamenti effettuati presso i luoghi e presso l'ufficio tecnico del Comune di Urbana, sono emerse discordanze tra lo stato di fatto, le pratiche edilizie e quanto denunciato all'Agenzia del Territorio, come meglio specificato nei successivi paragrafi sulla regolarità edilizia "7.10" e "8.9".

6-IDONEITÀ O MENO DEI DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C.

Al momento del giuramento della scrivente, era presente il certificato notarile ai sensi art. 567 c.p.c. che è risultato idoneo e completo.

7-LOTTO N. 1

7.1-DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

7.2-DITTA INTESTATA: [REDACTED] C.F. [REDACTED], nato a Urbana (PD) il 17/07/1955.

7.3-UBICAZIONE: Comune di Urbana (PD), frazione di San Salvaro, via San Salvaro nn. 1456-1458.

7.4-QUALITÀ: appezzamento di terreno urbano della superficie catastale di mq 712 in zona residenziale di espansione con sovrastante fabbricato unifamiliare su due piani fuori terra (superficie coperta di mq 160 circa) composto da laboratorio e autorimessa al piano terra e abitazione al piano primo.

7.5-DESCRIZIONE CATASTALE: Unità immobiliari urbane censite al:

Catasto Fabbricati: Comune di Urbana, Fg. 7°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Piano	Rendita
208	2	Via San Salvaro, 42/B	C/3	1	m ² 84	T	€ 121,47
208	3	Via San Salvaro, 42/B	A/2	1	V. 8,0	T-P	€ 516,46
208	4	Via San Salvaro, 42/B	C/6	1	m ² 18	T	€ 22,31

(cfr. elaborato planimetrico: all. n. 2; visure storiche per immobile e planimetrie catastali: all. nn. 3-4);

costituenti il fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Urbana Fg. 7°, mapp. 208, are 07.20 Ente Urbano (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 1 e visura per immobile: all. n. 5).

Fa parte del lotto la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni condominiali ai sensi degli art. 1117 e segg. del C.C., tra cui il cortile censito al sub. 1, mapp. 208 del fg. 7 del Catasto Fabbricati, B.C.N.C. (cfr. elaborato planimetrico: sempre all. n. 2),

7.6-CONFINI in giro da nord in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni: mapp. nn. 263, 264, 209, 184 stesso Comune e Foglio, via San Salvaro, mapp. n 104 stesso Comune e Foglio.

7.7-DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione.

Trattasi di un fabbricato su due piani fuori terra ad uso civile abitazione con laboratorio artigianale al piano terra e alloggio ai piani terra e primo (foto nn. 1-4), edificato negli anni '80 del secolo scorso su un appezzamento di terreno urbano della superficie catastale di mq 720, in zona centrale della frazione di San Salvaro del comune di Urbana. L'accesso sia al laboratorio che all'abitazione avviene direttamente dalla strada con un accesso pedonale ed uno carrabile. L'area è tutta recintata ad eccezione del lato nord in quanto a confine con altro terreno sempre di proprietà della stessa ditta (lotto n. 2) dove si trova il magazzino

ad uso del laboratorio. L'area è tutta sistemata a giardino con aiuole ed alberi; solo la zona carrabile è pavimentata in cemento.

Il fabbricato risulta edificato con tecniche e materiali tipici dell'epoca di costruzione: struttura portante e murature in cemento e laterizio, solai in latero-cemento, copertura inclinata con manto in coppi, grondaie, scossaline e traverse in lamiera. Presenta la seguente COMPOSIZIONE

▪ piano terra (altezza interna: m. 3,20): unico locale laboratorio della superficie lorda di mq 103 circa (foto nn. 5-6), autorimessa attualmente usata come camera della superficie lorda di mq 22 circa, disimpegno (foto n. 7), bagno (foto n. 8) e cucina-taverna (foto n. 9) con scala per accedere al piano primo, per una superficie lorda di mq 35 circa, più locale C.T. della superficie di mq 11 circa

▪ piano primo (altezza interna: m. 3,00): scala d'accesso esterna (foto n. 4), ingresso (foto n. 10), soggiorno (foto n. 11), cucina-pranzo, disimpegno, bagno (foto n. 12) e tre camere da letto per una superficie lorda complessiva di mq 160 circa più terrazza della superficie di mq 31 circa;

Inoltre, presenta le seguenti RIFINITURE ed i seguenti IMPIANTI:

pavimenti: ceramica;

rivestimenti: ceramica (bagni e cucine);

serramenti interni: in legno tamburato, alcune dotate di specchiature;

serramenti esterni: infissi in legno douglas con vetrocamera, avvolgibili in pvc;

impianto di riscaldamento: centralizzato con caldaia a gas a pavimento collocata in apposito locale; radiatori in ghisa

impianto elettrico: risalente all'epoca di costruzione;

impianto idrosanitario: risalente all'epoca di costruzione e con acqua calda sanitaria prodotta dallo stesso generatore di calore del riscaldamento;

calcolo superficie commerciale:

piano terra:	mq 160,00 x 0,80 =	mq 128,00
piano primo:	mq 160,00 x 1,00 =	mq 160,00
terrazzo:	mq 31,00 x 0,30 =	mq 9,30
C.T..	mq 11,00 x 0,50 =	mq 5,50
<u>sommario</u>		mq 302,80

7.8-OCCUPAZIONE: il lotto è occupato dal debitore e dalla famiglia.

7.9-PRESTAZIONE ENERGETICA:

Secondo l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto su incarico della scrivente dal perito industriale Fabio Zilio, con studio in piazzola sul Brenta, l'immobile si colloca in classe G, kWh/m²anno 263,02 (cfr. all. n. 6).

7.10-REGOLARITA' EDILIZIA:

A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Urbana, a norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, si è potuto accertare, sulla base di quanto messo a disposizione della scrivente:

- che il fabbricato è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n. 233/77 del 28/06/1977 (cfr. all. n. 7/A);
- che, successivamente sono state rilasciate (cfr. all. nn. 7/B e 7/C):
 - Concessione Edilizia n. 564 di prot. dell'11/02/1980 per costruzione vano per centrale termica;
 - Variante per modifiche interne n. 51 di prot. del 06/01/1981;
- che il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Certificato n. 24 del 02/04/1981 (cfr. all. n. 8);
- che lo stato di fatto non corrisponde con quanto concesso e con quanto dichiarato presso l'Agenzia del Territorio, pertanto l'unità non è regolare dal punto di vista amministrativo.

7.11-SANABILITÀ DELLE IRREGOLARITÀ RISCONTRATE

Le irregolarità riscontrate consistono nella chiusura con veranda della zona sottostante il balcone della cucina dietro la scala esterna che porta al piano primo (cfr. foto n. 4) e della rientranza del locale C.T. (cfr. foto n. 3).

Tali irregolarità possono essere sanate presentando un Permesso di Costruzione in sanatoria, previa variazione catastale. La spesa prevista (spese vive + spese tecniche) per tali incombenze è di € 3.000,00 circa.

7.12-DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Secondo il P.R.G. vigente del comune di Urbana, l'area in oggetto è destinata (cfr. stralcio P.R.G. e N.T.A.: all. n. 15) a Z.T.O. C1, per la quale valgono le norme di cui all'art. 20 delle N.T.A. In particolare l'area in oggetto è porzione del comparto C1/24, per il quale il

Repertorio Normativo prevede (cfr. all. n. 16):

- tipo d'intervento: diretto;
- densità fondiaria: mc/mq min. 0,90-max 1,20;
- altezza massima m. 7,50.

Pertanto l'area in oggetto ha una cubatura massima edificabile di circa:

mq 720 (mapp. 208) x mc/mq 1,20 = mc 864.

Si è ritenuto, inoltre, opportuno non allegare il Certificato di destinazione urbanistica, come richiesto nel quesito, in quanto ai sensi dell'art. 18, comma 2, della l. 47/85, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Edilizio Urbano la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile

7.12-PROVENIENZA:

- L'immobile è di proprietà del sig. [REDACTED] da prima del ventennio, per averlo edificato sul terreno pervenutogli con atto di compravendita del 22/05/1977 n. 1935 di rep. a rogito notaio Vittorio Sommariva di Montagnana, reg.to a Este il 10/06/1977 al n. 1632 atti Pubblici e trascritto il 14/06/1977 ai nn. 1624/1344 dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata a Padova il 25/07/1927 (cfr. all. n. 9).

8-LOTTO N. 2

8.1-DIRITTO VENDUTO: piena proprietà.

8.2-DITTA INTESTATA: [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a Urbana (PD) il 17/07/1955.

8.3-UBICAZIONE: Comune di Urbana (PD), frazione di San Salvaro, via Guglielmo Marconi.

8.4-QUALITÀ: appezzamento di terreno urbano della superficie catastale di mq 1.200 in zona centro storico con sovrastante fabbricato ad uso magazzino.

8.5-DESCRIZIONE CATASTALE: Unità immobiliare urbana censita al:

Catasto Fabbricati: Comune di Urbana, Fg. 7°:

Mapp	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Piano	Rendita
264		Via San Salvaro	C/2	2	m ² 198	T	€ 296,55

(cfr. visura storica per immobile e planimetria catastale: all. nn. 10-11);

costituente il fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Urbana Fg. 7°, mapp. 264, are 12.00 Ente Urbano (cfr. area evidenziata in arancione nell'estratto di mappa: all. n. 1 e visura per immobile: all. n. 12).

8.6-CONFINI in giro da nord in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni: strada comunale (via Guglielmo Marconi), mapp. nn. 416, 183, 92, 184, 209, 208, 263, stesso Comune e Foglio.

8.7-DESCRIZIONE DEL LOTTO:

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione.

Trattasi di un ex fabbricato rurale ad uso magazzino con terreno esclusivo della superficie catastale di mq 1.200, di forma rettangolare con direzione nord-sud, in zona centrale della frazione di San Salvaro del comune di Urbana. L'accesso avviene a nord direttamente dalla strada con un accesso carrabile. L'area è tutta recintata ad eccezione del lato sud in quanto a confine con altro terreno sempre di proprietà della stessa ditta (lotto n. 1). L'area è tutta a giardino ad eccezione della parte carrabile che è in cemento (foto nn. 13-14-15).

Il fabbricato, posto sul confine ovest, risulta edificato con materiali tipici dell'epoca di costruzione: muratura in blocchi di cemento e/o laterizio, copertura con struttura in legno e laterizio e manto in coppi e presenta la seguente COMPOSIZIONE:

- una porzione a deposito della superficie lorda di mq 70 circa ed un'altezza media di m. 2,90;
- un magazzino della superficie lorda di mq 130 circa e un'altezza media di m. 4,5.

E' presente solo l'impianto elettrico non a norma secondo le attuali normative.

Sul confine sud del fabbricato, inoltre, sono presenti due tettoie non autorizzate una con strutture in metallo, tamponamento e copertura in pannelli (foto n. 17), l'altra con struttura in legno (foto n. 18).

8.8-OCCUPAZIONE: il lotto è occupato dal debitore.

8.9-REGOLARITA' EDILIZIA:

A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Urbana, a norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, si è potuto accertare, sulla base di quanto messo a disposizione della scrivente:

- che il fabbricato è stato edificato prima del 01/09/1967;
- che lo stato di fatto non corrisponde con quanto dichiarato presso l'Agenzia del



Territorio, pertanto l'unità non è regolare dal punto di vista amministrativo.

8.10-SANABILITÀ DELLE IRREGOLARITÀ RISCONTRATE

Le irregolarità riscontrate consistono in due tettoie sul lato sud del fabbricato (cfr. foto nn. 17-18). Tali irregolarità potrebbero essere sanate in quanto, secondo quanto previsto dal P.R.G. vigente, il fabbricato dichiarato ha un volume di circa 800 mc, inferiore a quello massimo previsto per l'area in oggetto che è di mc 1164 (cfr. paragrafo successivo). Ma nel caso di specie si prevede la loro rimozione in quanto la spesa per la sanatoria sarebbe di gran lunga superiore.

La spesa prevista per tale incombenza è di € 1.000.

8.11-DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Secondo il P.R.G. vigente del comune di Urbana, l'area in oggetto è destinata (cfr. stralcio P.R.G. e N.T.A.: all. n. 15) a Z.T.O. A, per la quale valgono le norme di cui all'art. 19 delle N.T.A. In particolare l'area in oggetto è porzione del comparto A/13, per il quale il Repertorio Normativo prevede (cfr. all. n. 16):

- tipo d'intervento: diretto;
- densità fondiaria: mc/mq min. 0,73-max 0,97;

Pertanto l'area in oggetto ha una cubatura massima edificabile di circa:

mq 1200 (mapp. 264) x mc/mq 0,97 = mc 1.164.

Si è ritenuto, inoltre, opportuno non allegare il Certificato di destinazione urbanistica, come richiesto nel quesito, in quanto ai sensi dell'art. 18, comma 2, della l. 47/85, e successive modificazioni, trattandosi di terreno di pertinenza di edificio censito al Catasto Edilizio Urbano la cui superficie complessiva è inferiore a mq 5.000 non occorre allegare il C.D.U. al decreto di trasferimento dell'immobile

8.12-PROVENIENZA:

L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] nel modo seguente:

- la quota di 1/2 con atto di compravendita del 30/07/1993 n. 30574 di rep. a rogito notaio [REDACTED] di Montagnana (cfr. all.n 13), rog.to ad Este il 13/08/1993 al n. 872 atti Privati e trascritto il 31/07/1993 ai nn. 3068/2301, con il quale [REDACTED] nato a Urbana il 01/07/1938 vendeva ai coniugi [REDACTED] il terreno in oggetto con sovrastante fabbricato rurale; il sig. [REDACTED] ne era proprietario da prima del venetennio

- l'altra quota di 1/2 con "atto di cessione di immobile a seguito di accordo tra coniugi in sede di separazione consensuale" del 25/03/2009 n. 22773 di rep. a rogito notaio Claudio Berlini di Legnago (cfr. all. n. 14), reg.to a Legnago il 31/03/2009 al n. 1287 Serie 1T e trascritto ad Este il 07/04/2009 ai nn. 1849/1063, con il quale la sig.ra [redacted] [redacted] nata a Montagnana il 22/09/1960, cede al sig. [redacted] la propria quota di 1/2 dell'immobile in oggetto.

9-FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (Conservatoria di Este: all. n. 12)

9.1-TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 4729 R.G. e 3410 R.P. del 14 settembre 2012

a favore: "Banco Popolare Società Cooperativa", C.F. 03700430238, con sede a Verona;

contro: [redacted]

titolo: pignoramento immobili del 30/07/2012, n. 1203/12 di rep. Tribunale di Este;

beni colpiti: quelli della presente procedura.

9.2-ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

nn. 2035 R.G. e 445 R.P. del 10 aprile 2008 (ipoteca volontaria)

a favore: "Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero s.p.a.", C.F. 03689960239, con sede a Verona;

contro: [redacted]

titolo: atto di mutuo del 03/04/2008 n. 20331 di rep. a rogito notaio Claudio Berlini di Legnago per al somma di € 77.000,00 e la durata di anni 10;

somma complessiva iscritta: € 115.500,00

beni colpiti: quelli di cui al lotto n. 1.

nn. 1850 R.G. e 408 R.P. del 7 aprile 2009 (ipoteca volontaria)

a favore: "Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero s.p.a.", C.F. 03689960239, con sede a Verona;

contro: [redacted]

titolo: atto di mutuo del 25/03/2009 n. 22774 di rep. a rogito notaio Claudio Berlini di Legnago per al somma di € 55.000,00 e la durata di anni 10;

somma complessiva iscritta: € 82.500,00

beni colpiti: quelli di cui alla presente procedura.

10-STIMA DEL VALORE DEI LOTTI:

Nel campo dell'analisi estimativa si può facilmente constatare che il valore che un bene immobile acquisisce in un determinato momento è una funzione diretta del livello massimo delle sue possibilità di sfruttamento produttivo, limite dato dai vincoli legali di destinazione e di utilizzazione del bene stesso.

Nel caso di specie siamo in presenza di due lotti composti ciascuno da un appezzamento di terreno edificabile, con dei limiti volumetrici e di destinazione così come previsti dai regolamenti comunali vigenti; pertanto nella stima si terrà conto di ciò con le dovute considerazioni; precisamente:

LOTTO N. 1: considerato che l'attuale fabbricato presente sull'area, ha una volumetria superiore a quella massima prevista, il valore del lotto è pari al valore del fabbricato presente;

LOTTO N. 2: considerato che la volumetria prevista per l'area è superiore a quella attualmente sfruttata, il valore del lotto considerato nella sua possibilità edificatoria è maggiore di quello del solo fabbricato presente, che, si ricorda essere un vecchio fabbricato rurale; il valore del lotto, quindi, è dato dalla volumetria massima realizzabile.

Pertanto, tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza dei lotti, della loro destinazione urbanistica, della loro ubicazione, dello stato di fatto dei beni, delle loro rifiniture e degli impianti in dotazione ad essi, della spesa occorrente per la regolarizzazione degli immobili e, soprattutto, dell'attuale andamento di mercato si ritiene di poter esprimere il seguito valore commerciale dei beni, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, precisando che il valore si esprimerà a corpo.

Lotto n. 1: appezzamento di terreno urbano della superficie catastale di mq 712 in zona residenziale di espansione (cubatura max edificabile: mc 864) con sovrastante fabbricato unifamiliare (superficie coperta: mq 160) su due piani fuori terra composto da laboratorio e autorimessa al piano terra e abitazione al piano primo con cortile esclusivo.

Stima a corpo. € 250.000,00

(diconsi duecentocinquantamilavirgolazero)

compreso l'incidenza del terreno sottostante e circostante il fabbricato.

Lotto n. 2: appezzamento di terreno urbano della superficie catastale di mq 1.200 in zona centro storico (cubatura max edificabile: mc 1164) con sovrastante fabbricato ad uso

magazzino (superficie coperta: mq 200).

Stima a corpo:

€ 120.000,00

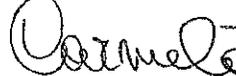
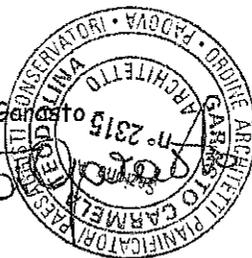
(diconsì centoventimilavingolazero)

Tanto per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione.

Padova, lì 10 luglio 2013

L'Esperto

- arch. Carmela T. Garasto

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Stralcio estratto di mappa con coni fotografici: all. n. 0

Estratto di mappa: all. n. 1

Allegati lotto n. 1:

- Servizio fotografico: n. 12 fotografie
- Catasto Fabbricati: elaborato planimetrico, visure e planimetrie catastali: all. nn. 2-4;
- Catasto Terreni: visura storica per immobile: all. nn. 5;
- Attestato di Prestazione Energetica (APE): all. n. 6;
- Regolarità edilizia: all. nn. 7/A-7/B-7/C-8;
- Atto di Provenienza: all. n. 9;

Allegati lotto n. 2

- Servizio fotografico lotto n. 1: n. 6 fotografie
- Catasto Fabbricati: visura e planimetria catastale: all. nn. 10-11;
- Catasto Terreni: visura storica per immobile: all. nn. 12;
- Atti di Provenienza: all. nn. 13-14;

Stralci P.R.G. e N.T.A.: all. n. 15;

Stralcio Repertorio Normativo: all. n. 16

Aggiornamento Conservatoria dei RR.II. di Este: all. n. 17

Visura storica per immobile mapp. 209: all. n. 18