

TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

P.E. N. 846/2013

G.E. Dott.ssa M. ELBURGO

BANCA MONTE DI PASCHI DI SIENA SpA

contro

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Beni in Pontelongo (PD)

C.T.U. Ing. Silvia CASTIELLO



TRIBUNALE CIVILE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare n. 846/2013

BANCA MONTE DI PASCHI DI SIENA Spa
Contro

G.E.: Dott.ssa M. ELBURGO

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, Qualità	pag. 3
Composizione, Descrizione catastale,	pag. 3
Confini, Provenienza,	pag. 4
Occupazione, Descrizione e composizione	pag. 5
Valutazione Lotto Unico	pag. 6
Iscrizioni pregiudizievoli	pag. 7
Trascrizioni pregiudizievoli, vincoli	pag. 7
Regolarità edilizia	pag. 8
Indice di prestazione energetica, PRG	pag. 9
3.0 Conclusioni	pag. 9
Elenco allegati	pag. 10

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 15/07/2014, dopo avere prestato il giuramento di rito, venivo incaricata dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa M. ELBURGO, di stimare i beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare di seguito specificato:

atto notificato in data 23/09/2013 rep. n. 6057/2013, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova ai nn. 33353/22874 in data 4/11/2013, promosso da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**

SpA con sede legale in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, cod. fisc. 00884060526, contro la signora _____ nata a _____

_____ e per lei, a seguito di decreto del 14/05/2013 del Tribunale di Padova di nomina di curatore dell'eredità giacente della sig.ra _____ l'avv. _____

Michela Simonato, con studio in Monselice (PD) via S. Martino n. 8.

Nel suddetto atto di pignoramento i beni immobili vengono descritti come di seguito riportato: "la quota di 1/1 di proprietà dell'eredità giacente di

Comune di Pontelongo (PD) Catasto Terreni foglio 9 part. 691 (cat. T, 73 centiare), part. 699 (cat. T, 32 centiare), part. 697 (cat. T, 37 centiare), part. 695 (cat. T, 15 centiare), part. 9 (cat. T, 46 centiare) e Catasto Fabbricati dello stesso Comune foglio 9 part. 9 cat. A/4, consistenza 4,5 vani, p. T-1, via Zuccherificio".

Si evidenzia che dall'analisi dell'atto di pignoramento, della relativa nota di trascrizione e dell'istanza di vendita, non risultano discrepanze nei dati dell'esecutata, della quota intestata e della descrizione dei beni immobili pignorati. La discrepanza che esiste è che l'immobile è stato ampliato in assenza di autorizzazione e/o licenza da parte dell'amministrazione e che la sua scheda catastale reperibile attualmente al Catasto Urbano non corrisponde a quanto è stato costruito. La irregolarità amministrativa dell'immobile verrà meglio descritta al successivo paragrafo *Regolarità Edilizia*.

1.1. Individuazione dei lotti ed eventuali osservazioni

Dall'analisi della documentazione catastale, degli atti di provenienza e dei luoghi (sopralluogo effettuato in data 28 novembre 2014), si è riscontrato che i beni oggetto del pignoramento di cui alla presente, situati a Pontelongo (PD), in via Zuccherificio n. 204G, risultano attualmente censiti al **Catasto Fabbricati Comune di Pontelongo foglio 9 mapp. 9**, cat. A/4, cl. 2, vani 4,5 ed al **Catasto Terreni** (per il terreno di pertinenza), **foglio 9 particelle n. 691, 695, 697, 699, e 9** di totali mq 203. Trattasi di casa accostata a destinazione residenziale su terreno di pertinenza esclusivo.

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: eredità giacente della sig.ra _____ nata _____ a seguito di decreto del 14/05/2013 del Tribunale di Padova di nomina di curatore dell'eredità giacente della sig.ra _____ nella persona dell'avv. Michela Simonato, con studio in Monselice (PD) via S. Martino n. 8. La quota intestata è la quota 1/1 di proprietà.

Ubicazione: il lotto é sito a Pontelongo (PD), in via Zuccherificio n. 204G.

Qualità: trattasi di casa accostata a destinazione residenziale con garage e con terreno di pertinenza esclusivo (cortile esclusivo).

Composizione: abitazione disposta al piano terra e primo, composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno-lavanderia al piano terra, e da disimpegno, due camere ed un bagno al piano primo. Garage con accesso solo dall'esterno. Cortile esclusivo.

Descrizione catastale: Catasto Fabbricati Comune di Pontelongo, foglio 9, particella 9, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4,5, rendita catastale 227,76 euro, via Zuccherificio n. 32, piano T-1, derivante a seguito di Variazione del Quadro Tariffario del 01/01/1992. La particella è intestata alla signora _____ (proprietà).

Vedi il par. *Provenienza* per maggiori dettagli.

Vedi foglio partita e scheda allegate.

E' compresa la proprietà del terreno di sedime del fabbricato, censito al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 9 particella n. 9 (ente urbano) di are 00.46 (a seguito di Variazione d'Ufficio del 02/04/2007 n. 63114.1/2007), ed i terreni circostanti il fabbricato censiti al Catasto Terreni dello stesso comune al foglio 9 particella n. 691 di are 00.73 derivante a seguito di frazionamento n. 156083 del 05/12/1985 della precedente particelle n. 227 di are 11.44, foglio 9 particella n. 699 di are 00.32 derivante a seguito di frazionamento n. 156083 del 05/12/1985 della precedente particelle n. 10 di are 16.79, foglio 9 particella n. 697 di are 00.37 derivante a seguito di frazionamento n. 156083 del 05/12/1985 della

precedente particelle n. 337 di are 02.68, foglio 9 particella n. 695 di are 00.15 derivante a seguito di frazionamento n. 156083 del 05/12/1985 della precedente particelle n. 337 di are 02.68.

Confini: il lotto confina a nord con i terreni mappale n. 337 e 698 di altra proprietà, e ad est con il terreno mappale n. 10 di altra proprietà.

Provenienza: I beni sono pervenuti alla signora _____ a seguito degli atti di cui alla seguenti note:

- Nota di Trascrizione del 23/12/1983 nn. 25204/18551 dell'atto di compravendita del 24/11/1983 del Notaio La Rosa Salvatore di Padova rep. n. 41922/8131, con il quale la signora _____ nata il _____

comprava dalla società _____

con sede in Padova, porzione del fabbricato sito in Pontelongo via Zuccherificio n. 74 censito al catasto fabbricati al foglio 9 mappale n. 9 via Zuccherificio n. 32 p. T-1 cat. A/4 cl 2 vani 4,5, con terreno di sedime e pertinenza così da censirsi a seguito di frazionamento approvato dall'UTE il 17/05/1983 comune di Pontelongo foglio 9 particelle n. 9 di are 0.46, n. 691 (già 227/c) di are 0.73, 699 (già 10/c) di are 0.32, 697 (già 337/d) di are 0.37 e 695 (già 337/b) di are 0.15, nonché la partecipazione per 109,04/1000 al cortile scoperto ai mappali n. 690 (già 227/b) di are 4.88 e 696 (già 337/c) di are 0.01, con ogni accessione, pertinenza ed ogni servitù attiva e passiva; in particolare quella passiva di passaggio lungo il lato sud a carico dei mappali 699-691 a favore dei fondi più interni;

- Nota di Trascrizione del 26/01/1983 nn. 1610/1301 dell'atto di conferimento del complesso aziendale, di cui alla relazione di stima all. B, dell'atto del Notaio Giacomo Sciello di Genova rep. 20720/71526 del 28/12/1982, tra la _____

e la _____

_____. Tra i beni oggetto di conferimento ci sono quelli di Pontelongo fra cui a sua volta i beni oggetto della presente con la descrizione "*trattasi di 30 edifici ubicati in vie limitrofe e tutti assimilabili tra di loro in quanto aventi le stesse caratteristiche e stessa data di costruzione, molto presumibilmente il 1910. Sono realizzati tutti a due piani, terra e primo, e gli appartamenti dispongono di terreno scoperto adibito a giardino o a orto*".

Osservazioni: Vista la provenienza appena descritta, l'atto di pignoramento avrebbe dovuto comprendere anche quota pari a 109,04/1000 di proprietà dei terreni censiti al Catasto Terreni Comune di Pontelongo foglio 9 particelle n. 690 di are 4.88 (ente urbano) e 696 di are 00.01 (ente urbano).

Occupazione: il lotto è attualmente abitato dal signore

Descrizione e composizione: Il bene immobile in oggetto è costituito da una casa accostata a destinazione residenziale disposta al piano terra e primo. Il lotto è ubicato in zona defilata rispetto al centro di Pontelongo (PD) in via Zuccherificio, in zona prevalentemente abitata e servita. La disposizione interna attuale dei locali così come i fori e le aperture dell'unità abitativa non corrispondono a quella riportata nella scheda catastale in quanto la particella è stata ampliata rispetto a quanto indicato nella stessa scheda fino ad avere le superfici di cui alle piante allegate alla Concessione a Sanatoria presentata e mai rilasciata. L'unità è composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno-lavanderia al piano terra, e da disimpegno, due camere ed un bagno al piano primo. L'unità, che lungo il lato nord è in aderenza ad altra abitazione, ha una superficie commerciale di circa mq 143 considerando il garage al 50% e lo scoperto esclusivo (di mq 200 circa) al 3%. Per quanto riguarda lo stato l'abitazione si presenta in buone condizioni di conservazione e di manutenzione; il primo nucleo risale agli anni 1930 mentre l'ampliamento è stato ultimato negli anni '90. Le finiture sono buone con pavimento in piastrelle di ceramica di dimensione 20x30 cm e di colore marrone chiaro nel soggiorno e di dimensione 30x30 cm e di colore beige chiaro nella cucina. I serramenti delle finestre sono di legno di spessore 55 mm con vetrocamera di spessore di 12 mm e rotolanti esterni di pvc. Le scale hanno gradini rivestiti da marmo di tipo 'botticino' e parapetto di laterizio intonacato e dipinto. Le porte interne sono di legno tamburato di colore marrone. Il bagno ha pavimento e pareti fino all'altezza di cm 230 rivestiti da mattonelle di ceramica di dimensione cm 20x20. Per quanto riguarda il piano primo le camere hanno pavimento rivestito da mattonelle di ceramica. La caldaia per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria con funzionamento a metano, è posta in garage. Il lotto è perimetrato a mezzo recinzione di rete di metallo plastificato. Il garage ha accesso diretto dall'esterno ed ha struttura portante leggera di metallo così come la copertura.

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 residenziale, posto in comune di Pontelongo (PD) in posizione centrale rispetto al centro del paese, un valore medio unitario di 1000-1400 €/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 143 circa.

Si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato assumendo come valore unitario medio di stima €/mq 1200,00 nell'ipotesi che il bene sia nuovo e sia in condizioni ottime:

$$\begin{aligned} V_{\text{mercato lotto nuovo condizioni ottime}} &= \\ &= \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} = \\ &= \text{mq } 143 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 171.600,00. \end{aligned}$$

Il bene in oggetto è vetusto, ma si presenta in buone condizioni di finitura, conservazione e finitura; si applica pertanto per tenerne conto un coefficiente riduttivo pari a 0,90.

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

$$\begin{aligned} V_{\text{mercato lotto attuale}} &= \\ &= \text{Superficie commerciale} \times \text{Valore unitario medio} \times \text{coefficiente riduttivo} = \\ &= \text{mq } 211,48 \times \text{€/mq } 1.200 \times 0,90 = \text{€ } 154.440,00 \end{aligned}$$

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:

$$V_{\text{lotto venduto}} = \text{€ } 154.440,00=.$$

Oneri per la regolarizzazione amministrativa del bene: I costi per la regolarizzazione del bene, ovvero per il rilascio di Concessione Edilizia a Sanatoria e di certificato di agibilità, tenendo presente la rivalutazione delle sanzioni amministrative previste dal Comune di Pontelongo (da corrispondere in aggiunta all'importo già versato), gli oneri per la certificazione di conformità degli impianti, le spese tecniche e la necessità di sottoscrivere un atto di asservimento urbanistico con i proprietari confinanti, viene stimato essere di circa € 10.000,00.

Iscrizioni pregiudizievoli Lotto Unico

Alla data del 03/12/2014 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, risultano le seguenti formalità:

- nota di Iscrizione del 12/09/2003 nn. 39724/9105 di ipoteca volontaria, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA con sede in Padova, cod. fisc. 02691680280 per la somma complessiva di € 120.000,00 e della durata di anni 10, a carico di _____ e

_____ quale debitore non datore di ipoteca, a seguito di atto del Notaio Accardo Palumbo Girolamo del 09/09/2003 rep. 91636. L'ipoteca colpisce i beni oggetto della presente.

- nota di Iscrizione del 08/09/2005 nn. 42870/11711 di ipoteca volontaria, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA con sede in Padova, cod. fisc. 02691680280 per la somma complessiva di € 60.000,00 e della durata di anni 10, a carico di _____ per la quota 1/1 dell'unità negoziale 1 corrispondente ai beni oggetto della presente e della quota 109,04/1000 dell'unità negoziale 2 corrispondente ai terreni censiti al Catasto Terreni Comune di Pontelongo foglio 9 particelle n. 690 di are 4.88 (ente urbano) e 696 di are 00.01 (ente urbano) e _____

_____ quale debitore non datore di ipoteca, a seguito di atto del Notaio Zanellato Stefano del 05/09/2005 rep. 24824/10466.

Trascrizioni contro e/o pregiudizievoli Lotto Unico

Alla data del 03/12/2014 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, non risultano oltre al pignoramento oggetto della presente, altre formalità.

Vincoli

Il bene è oggetto di servitù di passaggio lungo il lato sud del lotto di terreno a carico dei mappali 699-691 a favore dei fondi più interni.

Regolarità edilizia Lotto Unico

Durante la ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontelongo, non ho potuto rintracciare le pratiche edilizie che portarono alla costruzione del fabbricato in cui si trovano i beni oggetto della presente a seguito delle seguenti considerazioni:

- Costruzione del primo edificio da parte della _____ secondo quanto riscontrato dall'atto di provenienza con la descrizione *"trattasi di 30 edifici ubicati in vie limitrofe e tutti assimilabili tra di loro in quanto aventi le stesse caratteristiche e stessa data di costruzione, molto presumibilmente il 1910. Sono realizzati tutti a due piani, terra e primo, e gli appartamenti dispongono di terreno scoperto adibito a giardino o a orto"*.
- Successivamente la _____ ha acquistato i beni in oggetto secondo la descrizione catastale riportata nell'atto di trasferimento ovvero come da scheda catastale allegata alla presente e ancora attuale.
- La signora _____ ha presentato domanda di Concessione edilizia per *"Ristrutturazione e ampliamento"*, pratica che ha ottenuto il parere favorevole da parte della Commissione Edilizia ma non è mai stata rilasciata.
- I lavori, di cui al precedente punto, sono stati poi fatti in assenza di qualsivoglia permesso e/o autorizzazione, e quindi sono stati inseriti nella domanda di Concessione Edilizia a Sanatoria presentata in data 18/01/1998 Posizione n. 1901/97 dalla signora _____ per lavori di: *"Ristrutturazione e ampliamento porzione fabbricato bifamiliare ad uso civile abitazione da sanare secondo art. 97 L.R. n. 61 del 1985"*. Dall'analisi della relazione tecnica allegata alla domanda sembrerebbe che gli abusi eseguiti corrispondano a *"sopraelevazione per mq 20,33 (mc 51,84) e garage mq 22,32 (mc 58,45)"*. Quindi l'ampliamento è stato eseguito in due momenti distinti. Alla pratica sono allegati le dichiarazioni di conformità degli impianti e sono stati a titolo di sanzione £ 3.245.000. Purtroppo il Comune ha richiesto di integrare la

documentazione presentata e non è mai stato fatto; pertanto la Concessione a Sanatoria non è stata rilasciata.

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 stato rilasciato e neppure la Concessione Edilizia a Sanatoria dell'abuso di ampliamento del fabbricato principale e del garage sul retro. Il completamento della pratica presentata necessita oltre al pagamento della sanzione, aggiornata secondo la rivalutazione prevista dal Comune (di cui alla Delibera di C.C. n. 6 del 30/04/2013), anche la sottoscrizione dell'atto di asseveramento urbanistico da parte del proprietario confinante (verso confine est). In assenza di asseveramento da parte del confinante lungo il lato est l'esecutata dovrà provvedere alla demolizione delle opere abusive ovvero del garage.

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.

Previsioni Urbanistiche

Il lotto in oggetto ricade in "zona centro storico" e l'edificio risulta schedato alla Scheda n. 04 (vedi alle allegati). L'intervento oggi possibile è di sola Ristrutturazione edilizia.

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 alla signora 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 € 154.440,00 ed i costi per la loro regolarizzazione amministrativa è stato stimato essere pari a € 10.000,00 .

Ritenendo di avere risposto al quesito postomi, in fede

il tecnico, dott. Ing. Silvia Castiello



Rubano, 28/01/2015

ELENCO ALLEGATI

- All. N° 1 – Foglio partita al Catasto Urbano e scheda Lotto Unico (pagg. 11-13);
- All. N° 2 – Estratto di mappa e visura al Catasto Terreni (pagg. 14-28);
- All. N° 3 – Previsioni Urbanistiche (pagg. 29-31);
- All. N° 4 – Licenze Edilizie rilasciate e regolarità amministrativa (pagg. 32-46);
- All. N° 5 - Aggiornamento visura presso Conservatoria dei Registri Immobiliari (pagg. 47-49);
- All. N° 6 – Rilievo fotografico (pagg. 50-57).