

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA
G.E. DOTT.SSA PAOLA ROSSI
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 332 / 2023 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE:

CONTRO:

ATTO DI PIGNORAMENTO: Atto del 30/09/2023 rep. 5386, trascritto presso
la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 25.10.2023 ai nn. 39317
R.G. e 27907 R.P.

UDIENZA: 08.10.2024

sommario

	pag.
1 ELENCO DEGLI ALLEGATI	2
2 INCARICO – GIURAMENTO	3
3 SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE	3
4 INIZIO OPERAZIONI PERITALI E INVIO PERIZIA.....	3
5 INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE.....	4
6 IDENTIFICAZIONE DEI BENI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	4
7 CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI	5
8 DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	5
9 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, FINITURE ED IMPIANTI.....	5
10 QUALITÀ, DIRITTO VENDUTO, UBICAZIONE E CONSISTENZA.....	6
11 COMPOSIZIONE	7
12 DESCRIZIONE CATASTALE	7
13 CONFINI.....	8



14	PROVENIENZA	8
15	REGIME PATRIMONIALI TRA CONIUGI.....	9
16	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	10
17	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	11
18	REGOLARITÀ EDILIZIA.....	12
19	CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE	12
20	STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE	13
21	CRITERI DI STIMA.....	13
22	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	14
22.1	Stato di possesso	14
22.2	Regolarizzazione urbanistica	14
22.3	Adempimenti catastali.....	15
22.4	Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura	15
22.5	Spese condominiali.....	15
22.6	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili.....	15
22.7	Censo, livello e uso civico	15
22.8	Assenza di garanzia per vizi occulti	16
23	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO.....	16
24	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E ALLEGATI	19

**** * * *

1 ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato n. 1	Immagini satellitari dell'area.
Allegati nn. 2-3-4	Visure Catasto Fabbricati.
Allegati nn. 5-6	Planimetrie catastali.
Allegato n. 7	Elaborato planimetrico.
Allegato n. 8	Estratto di mappa.
Allegato n. 9	Atto di provenienza.
Allegato n. 10	Atto di morte.
Allegati nn. 11-12	Regime patrimoniale.
Allegato n. 13-14	Aggiornamento ispezioni ipotecarie.
Allegato n. 15	Certificato di destinazione urbanistica.
Allegato n. 16	Permesso di Costruire n. 94/2005
Allegato n. 17	D.I.A. n. 14/07 prot. n. 1381 del 26/01/2007
Allegato n. 18	Attestazione di Agibilità prot. n. 3455/2007 del 15/03/2007

2 INCARICO – GIURAMENTO

Io sottoscritto, arch. Mirco Carlin, appartenente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova al n. 1640 e all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2159 sono stato nominato nella procedura in oggetto dal G.E. con provvedimento del 19.03.2024 e successivo deposito del verbale di giuramento del 20.03.2024.

3 SINTESI DELLA RELAZIONE PERITALE

- I beni oggetto della presente procedura sono situati in Comune di Mestrino, località Arlesega (PD);
- trattasi della piena proprietà di una porzione di quadrifamiliare su due livelli, con garage e scoperto esclusivo;
- le identificazioni che risultano da atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita corrispondono tra loro e con le attuali risultanze catastali; si segnala che con il pignoramento non è stato colpito il subalterno catastale che identifica lo scoperto esclusivo esterno dell'abitazione, bene comune ai subalterni che identificano la porzione di abitazione quadrifamiliare e il garage.
- al momento del sopralluogo la casa era occupata, con diritto di abitazione, dalla madre degli esecutati, _____, poi deceduta in data _____;
- attualmente i beni non sono occupati;
- sono previsti nuovi adempimenti urbanistici;
- non sono previsti nuovi adempimenti catastali;
- la stima è stata eseguita considerando i beni un **LOTTO UNICO**.

4 INIZIO OPERAZIONI PERITALI E INVIO PERIZIA

La data del primo sopralluogo è stata concordata con il Custode Giudiziario.

Copia della relazione con allegati in formato digitale viene inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del procuratore del creditore procedente.

Ai debitori la relazione viene inviata mediante R.A. con avviso di ricevimento all'indirizzo indicato in atti e all'indirizzo di posta elettronica certificata del procuratore della sig.ra.

Attestazione di invio perizia – Allegato a parte n. IP1

5 INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE

- esame dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c. per identificazione dei beni pignorati;
- ispezioni presso l'Agenda del Territorio di Padova;
- ispezioni presso la Conservatoria RR.II. di Padova;
- indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mestrino (PD);
- indagini presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica;
- acquisizione copia atto di provenienza del Notaio Domenico Pulejo di Creazzo (VI);
- ispezione e rilievi dei beni oggetto di perizia;
- documentazione fotografica;
- indagini di mercato;
- scansione e riproduzione in formato pdf degli allegati cartacei;
- compilazione con software giuridico e deposito telematico di perizia e allegati.

6 IDENTIFICAZIONE DEI BENI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Con l'atto di pignoramento venivano colpiti *i beni* “..omissis..

Comune di Mestrino Catasto Fabbricati

- *Fg 2 mn 482 sub 8 piano T-1 cat A/2 classe 3 vani catastali 4 RC € 423,49*
- *Fg 2 mn 482 sub 12 piano T cat C/6 classe 2 RC € 44,47*

per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà in capo rispettivamente

a

..omissis..”

7 CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI

Le identificazioni dei beni che risultano dall'atto di pignoramento, nota di trascrizione dello stesso e istanza di vendita, corrispondono tra loro e con le risultanze catastali.

Va segnalato che con il pignoramento non è stato colpito il subalterno catastale che identifica lo scoperto esclusivo esterno dell'abitazione - censito al Foglio 2, particella 482, subalterno 4 - bene comune ai subalterni che identificano la porzione di abitazione quadrifamiliare e il garage.

L'area appartiene alla partita speciale di tipo Beni Comuni non censibili e quindi catastalmente non intestato agli esecutati, ma di pertinenza dell'abitazione e del garage attraverso la quale vi si accede (All. n.7).

Sulla stessa area esclusiva ai fini del rilascio della Concessione Edilizia è identificata una superficie destinata a posto auto.

8 DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Porzione di quadrifamiliare su due livelli, con garage e scoperto esclusivo, ubicata in una zona prettamente residenziale in Comune di Mestrino (PD), località Arlesega.

La consistenza dei beni ed il loro contesto sono illustrati nelle foto allegate alla presente relazione ai nn. da 1 a 10.

Inoltre, per una migliore comprensione dei luoghi si allegano immagini satellitari dell'area geografica e del contesto urbano in cui sorge il fabbricato. **All. n. 1**

9 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, FINITURE ED IMPIANTI

Costruita con tecnica e materiali tradizionali dell'edilizia; struttura portante a telaio in cemento armato, solai in latero-cemento, muratura di tamponamento in laterizio.

Superfici esterne intonacate e tinteggiate con rivestimento per esterni in cromia bicolore, giallo e grigio, tetto con travature lignee a vista e manto di copertura in tegole. Primo piano con tetto in legno con travature e tavolato a vista e falde inclinate.

FINITURE - ABITAZIONE

Pavimenti: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno in ceramica; camere pavimentate a parquet.

Superfici e rivestimenti: pareti e soffitti con intonaco e tinteggiatura per interni; pareti del bagno con ceramica di varie tipologie e dimensioni; prima fascia delle pareti con rivestimento a mosaico.

Serramenti interni: porte interne con telaio in legno e impiallacciatura esterna.

Serramenti esterni: finestre e portefinestre in legno verniciato con vetro camera, sistema oscurante con balconi in legno verniciato di colore verde.

IMPIANTI

Impianto elettrico eseguito con tubazioni correnti sottotraccia, buona componentistica risalente alla data di costruzione, impianto adeguato alla normativa L. 46/90.

Impianto di riscaldamento con generatore autonomo che produce anche acqua calda sanitaria e corpi scaldanti in acciaio.

Impianto idrosanitario con tubazioni incassate nelle murature o sottopavimento. Sanitari bianchi, rubinetterie in acciaio cromato.

Nel suo complesso l'abitazione si trova in discreto stato conservativo e necessita di normali interventi di manutenzione ordinaria dovuti alla vetustà, di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene nei paragrafi dedicati agli adeguamenti di stima.

10 QUALITÀ, DIRITTO VENDUTO, UBICAZIONE E CONSISTENZA

Piena proprietà di una porzione di quadrifamiliare su due livelli, con garage e scoperto esclusivo, compreso le proporzionali quote di comproprietà sulle parti e impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Ubicata in Comune di Mestrino (PD), località Arlesega, via Fusinato n. 77 e composta da ingresso-cottura-soggiorno a piano terra in unico ambiente, al primo piano due camere, disimpegno, bagno e poggiolo. Garage e ripostiglio a piano terra. Cortile e giardino esclusivo.

Superfici:

Abitazione: 96,60 m² sup. lorda - 88,92 m² sup. commerciale.

Garage (PT): 23,63 m² sup. lorda – 11,82 m² sup. commerciale.

11 COMPOSIZIONE

Esterni e parti comuni: (foto da n. 1 a n. 4).

Abitazione sub. 8 - Piano terra e primo h. 2,70: ingresso-cottura-soggiorno (foto n. 5), camera (foto n. 6), camera (foto n. 7), bagno (foto n. 8), scala (foto n. 9).

Autorimessa sub. 12 - Piano terra h. 2,70; (foto n. 10).

12 DESCRIZIONE CATASTALE

COMUNE MESTRINO (PD) – VIA FUSINATO									
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
1	Fabbricati	2	482	8	A/2	2	4 vani	m ² 87	€ 423,49
2	Fabbricati	2	482	12	C/6	2	m ² 21	m ² 23	€ 44,47
3	Fabbricati	2	482	4	b.c.n.c.				
nr.	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	Reddito Dom.	Reddito Agr.
4	Terreni	2	482		ente urbano *		are 06.99		

* per la corrispondente quota di comproprietà

- visure storiche per immobile Catasto Fabbricati **All.ti nn. 2-3-4**
- planimetrie catastali **All.ti nn. 5-6**
- elaborato planimetrico **All. n. 7**
- estratto di mappa **All. n. 8**

13 CONFINI

Identificazione dei confini delle unità secondo la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario.

Catasto Terreni - foglio 2

- Del mappale 482: mappali 500, 435, 507, 423 (Via Fusinato), 442, 465, 571.

Catasto Fabbricati - foglio 2

- Del mappale 482 sub 8, piano terra: sub. 10, parete perimetrale su sub. 4, sub. 12.
- Del mappale 482 sub 8, piano primo: sub. 6, parete perimetrale su sub. 4, sub. 7.
- Del mappale 482 sub 12, primo terra: sub. 6, sub. 10, sub. 8.
- Del mappale 482 sub 4 b.c.n.c. ai sub. 8 e sub. 12: sub. 12, sub. 8, altra proprietà, via Fusinato, altra proprietà.

14 PROVENIENZA

- La piena proprietà dei beni è pervenuta ai sig.ri _____, per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà ciascuno, con atto di compravendita del 08/04/2021 Rep. 65.816 Notaio Domenico Pulejo di Creazzo (VI), trascritto a Padova il 05/05/2021 ai n.ri 18909/12294, provenienti da _____, (riservandosi il diritto di abitazione vitalizio);

All. n. 9

_____, è deceduta a _____ in data _____

All. n. 10

- _____ la piena proprietà dei beni era pervenuta con atto di _____



compravendita del 06/09/2007 Rep. 175.636 Notaio Nicola Cassano di Padova (PD),
trascritto a Padova il 12/09/2007 ai n.ri 48785/25514, provenienti dalla
società

- a la piena proprietà dei terreni su cui sono stati costruiti i beni
sono pervenuti con atto di compravendita del 28/07/2005 Rep. 170.098 Notaio
Nicola Cassano di Padova (PD), trascritto a Padova il 03/08/2005 ai n.ri
38430/20836, provenienti dalla società ;

- alla , la piena proprietà dei terreni su cui sono stati costruiti i beni
sono pervenuti con atto di compravendita del 26/09/2003 Rep. 83.989 Notaio
Nicolò Noto, trascritto a Padova il 17/10/2003 ai n.ri 44950/27999.

15 REGIME PATRIMONIALI TRA CONIUGI

Con sentenza del Tribunale di Vicenza n. 864/2008 in data 20/05/2008 è
stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

All. n. 11

Con provvedimento del Tribunale di Vicenza n. 8841/2006 in data 16/03/2007 è
stata omologata separazione consensuale con cessazione degli effetti civili del
matrimonio. All. n. 12

16 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

16.1 TRASCRIZIONI

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

● nn. 39317 R.G. e 27907 R.P. del 25/10/2023

titolo: **pignoramento immobiliare** del 30/09/2023 rep. 5386;

a favore:

contro:

(quota di ½ della proprietà).

(quota di ½ della proprietà).

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PADOVA

● nn. 3644 R.G. e 2003 R.P. del 25/01/2008

titolo: **atto giudiziario** - ordinanza di sequestro conservativo del 16/01/2008 rep.

9120/2007;

a favore:

contro:

diritto: piena proprietà;

beni colpiti : LOTTO UNICO

● **ANNOTAZIONE nn. 2370 R.G. e 383 R.P. del 19/01/2017**

titolo: **sentenza di condanna esecutiva** del 30/09/2023 rep. 5386;

Aggiornamento ispezioni ipotecarie avente come ultima formalità l'atto di pignoramento.

All.ti n. 13-14

17 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Mestrino (PD), l'area sulla quale è costruito il fabbricato di cui fanno parte i beni che costituiscono il lotto unico, secondo il P.A.T. è destinata a:

- Tav. A.1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale:
VINCOLI CULTURALI, PAESAGGISTICO AMBIENTALI E GEOLOGICI= Vincolo Sismico (O.P.C.M. n. 3274/2003) (Art. 13.2 N.T.A.) - Livello di pericolosità - Zona 3 (basso);
ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO – FASCE DI RISPETTO E ZONE DI TUTELA (Art.13.6 N.T.A)=Limite Centro Abitati (D.Lgs.n285/1992) (Art. 13.6.3 N.T.A.);
VINCOLI DERIVANTI DA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE (Art. 13.o N.T.A.)
Aree a pericolosità Idraulica e Idrogeologica identificate dal P.A.I. (L.267/98 – L.365/00) =P2 Area a media pericolosità (Art. 13.5.3 N.T.A.);
- Tav. A.3a Carta della Fragilità:
COMPATIBILITA GEOLOGICA (Art.15 NTA) = Aree idonee a condizione (Art. 15.2 N.T.A.); AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO (Art. 16 N.T.A.) = Aree esondabili o a ristagno idrico (Art. 16.1 N.T.A.)
ZONE DI TUTELA = Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto (art.17g NTA) 29 – Pianura tra Padova e Vicenza.
- Tav. A.3b Rischio Ambientale:

AZIONI STRATEGICHE (Art. 20 N.T.A.)=Ambiti di urbanizzazione consolidata (Art. 20.2 N.T.A.) Prevalentemente residenziali e servizi per la residenza;

- Tav. A.4 Carta della Trasformabilità:

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI –A.T.O. (art.18 NTA)

= “ATO1 – ARLESEGA”;

AZIONI STRATEGICHE (Art. 20 N.T.A.)=Ambiti di urbanizzazione consolidata

(Art. 20.2 N.T.A.)Prevalentemente residenziali e servizi per la residenza.

Secondo la cartografia del P.I.. Vigente:

Tav. 13.1.Nord scala 1:5000:

Sez. U Fg. 2 particella 482;

- Tav. 13.1.Nord scala 1:5000:

AMBITI E LIMITI TERRITORIALI = ATO n.1 – ARLESEGA;

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.) = ZONE RESIDENZIALI : Z.T.O. C1 –

residenziali di completamento

All. n. 15

18 REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 10/77, L. 28 febbraio 1985 n. 47, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss. mm. e ii., si è accertato che relativamente al fabbricato in oggetto sono state emessi i seguenti provvedimenti :

- Permesso di Costruire n. 94/2005 Prot. n. 15898 del 05/12/2005;
- D.I.A. n. 14/07 prot. n. 1381 del 26/01/2007;
- Attestazione di Agibilità prot. n. 3455/2007 del 15/03/2007.

All.ti n. 16-17-17.1-17.2-17.3-18

19 CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Nel sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità interne rispetto agli atti autorizzativi citati e rispetto a quanto riportato nelle attuali planimetrie catastali.

Descrizione, oneri e adempimenti relativi alla regolarizzazione delle difformità sono stati oggetto di valutazione nei paragrafi relativi agli adeguamenti di stima, nella successiva descrizione analitica degli immobili.

20 STRALCIO QUOTA AI FINI DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE

Oggetto di pignoramento risulta la piena proprietà dei beni e non vi è la necessità di indicare lo stralcio di una quota in natura o attraverso una divisione immobiliare.

21 CRITERI DI STIMA

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata al lordo dei muri di proprietà e al 50% di quelli in confinanti con le altre unità. Ad essa è stato applicato un coefficiente (c. p. e v.) che varia in base alla destinazione d'uso dei locali, all'altezza degli ambienti, ecc..

Il valore unitario, espresso in €/m², considerato per la superficie commerciale è di 1.150,00 €/m² e deriva da un valore medio (attuale) di mercato applicabile ad una tipologia di unità immobiliare come quella in oggetto se si trovasse in un **normale stato conservativo** e senza vizi costruttivi.

Detto valore è riferito anche a:

- quotazione indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- destinazione d'uso e consistenza dei beni;
- beni simili in vendita nella zona;
- posizione rispetto al centro del comune;
- zona, affaccio e contesto della località;
- esistenza in zona di infrastrutture (asili, scuole, mercati, uffici, servizi pubblici);
- collegamenti con altri centri abitati e con il capoluogo di provincia;
- vicinanza di zone verdi, parchi;
- intensità del traffico e rumori;



- zona popolare, residenziale o di prestigio;
- destinazione urbanistica dell'area.

Il valore è stato inoltre parametrato secondo criteri di comparazione su informazioni di mercato reperite in loco, presso agenzie immobiliari della zona e in rete.

Il valore ottenuto è stato poi comparato con i dati acquisiti dalle vendite giudiziali già avvenute nel Comune di Mestrino (PD).

All'importo complessivo del valore dei singoli beni sono state poi applicate le detrazioni dovute agli adeguamenti di stima di seguito descritti.

22 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

22.1 Stato di possesso

I beni al momento del sopralluogo erano occupati da _____, con il diritto di abitazione vitalizio. Successivamente la signora è deceduta a _____

Attualmente i beni sono liberi e non viene previsto alcun adeguamento di stima per lo stato di possesso.

22.2 Regolarizzazione urbanistica

Sono presenti difformità interne rispetto al titolo autorizzativo.

Per la precisione trattasi della apertura di una porta di collegamento interna tra abitazione e garage, già presente nel primo permesso di costruire ma poi eliminata nella variante finale.

Nel sottoscala al posto di un ripostiglio è stato realizzato un piccolo servizio igienico di dimensioni e altezza non consentito dalla normativa.

Nello scoperto esclusivo esterno è stata collocata una casetta in legno per attrezzi da giardino a distanza inferiore dal confine rispetto a quanto stabilito dal Codice Civile.

I costi comprensivi di rimessa in pristino delle difformità e per lo spostamento della casetta in legno in altra posizione o rimozione della stessa, possono essere approssimativamente quantificati in € 2.000,00.

22.3 Adempimenti catastali

Con la realizzazione delle opere di rimessa in pristino, non saranno previsti adempimenti di aggiornamento delle planimetrie catastali. Tuttavia l'elaborato planimetrico che rappresenta i subalterni catastali riporta un errore di numerazione dell'unità che identifica l'abitazione al piano terra e andrà corretto.

I costi per spese tecniche e oneri catastali possono essere approssimativamente quantificati in € 400,00.

22.4 Stato d'uso, manutenzione e opere di finitura

La stima del bene è stata determinata con un valore unitario della superficie commerciale come se si trattasse di un immobile in normale stato conservativo.

La stessa è stata quindi adeguata apportando una detrazione del 10% sul valore complessivo, per le opere di manutenzione ordinaria, opere necessarie a portare il bene in normale stato conservativo.

22.5 Spese condominiali

Non sono previsti oneri per spese condominiali insolute, non vi è condominio.

22.6 Vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Convenzione urbanistica in data 21.7.2003 rep. 56/2003, segretario comunale di mestrino per la realizzazione del piano di lottizzazione denominato "Nievo" trascritta in data 7.8.2003 ai nn. 36548/22893.

22.7 Censo, livello e uso civico

Il diritto del debitore sui beni è la piena proprietà.

22.8 Assenza di garanzia per vizi occulti

L'abbattimento forfettario per tali oneri può essere valutato nel 15% del valore dei beni e riportato nella tabella di calcolo.

23 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

Superficie commerciale e valore della piena proprietà del bene secondo i parametri di calcolo riportati in tabella.

MESTRINO (ARLESEGA) - VIA FUSINATO							
	L1(m)	L2(m)	S(m2)	c. p. e v.	S.C. (m2)	(€/m2 di sup. commerciale in normale stato conservativo)	V(€)
GARAGE P.T.	3,13	6,50	20,35	0,50	10,17		
	1,17	2,81	3,29	0,50	1,64		
	tot. Parziale		23,63		11,82		
PRIMO TERRA	5,63	4,96	27,92	1,00	27,92		
	1,17	2,81	3,29	1,00	3,29		
PRIMO PIANO	5,23	6,17	32,27	1,00	32,27		
	3,52	6,50	22,88	1,00	22,88		
TERRAZZA	6,43	1,20	7,72	0,25	1,93		
	2,10	1,20	2,52	0,25	0,63		
	tot. Parziale		96,60		88,92		
posto auto esterno esclusivo (mq 25,13)			25,13	0,10	2,51		
scoperto esclusivo (mq 60)			60,00	0,04	2,40		
tot. Complessivo			205,36		105,65	1 150,00	€ 121 497,44
a dedurre per oneri di rimessa in pristino							-€ 2 500,00
a dedurre oneri per adempimenti catastali							-€ 400,00
a dedurre oneri per stato d'uso e opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (10%)							-€ 12 149,74
a dedurre oneri per vincoli e oneri giuridici non eliminabili							€ 0,00
a dedurre oneri per spese condominiali insolute							€ 0,00
a dedurre per coefficiente di garanzia vizi occulti (15%)							-€ 18 224,62
VALORE LOTTO AL NETTO DEGLI ADEGUAMENTI DI STIMA							€ 88 223,08
ARROTONDATO A							€ 88 000,00

S(m2)	Superficie lorda
c. p. e v.	Coefficiente applicato alla superficie lorda, in base all'uso dei locali, al piano, all'altezza interna, affaccio, accessibilità, scoperto comune.
S.C.(m2)	Superficie commerciale
(€/m2 normale stato conservativo)	Valore a m2 riferito ad una unità residenziale come quella in oggetto per la zona e tipologia di edificio.
V(€)	Valore di stima

Dati acquisiti dalle vendite giudiziali - COMPARABILI

L'uso attuale dell'immobile, residenziale, non può essere modificato e non sarebbe migliorativo dal punto di vista del valore atteso da una possibile trasformazione.

Tra i dati acquisiti dalle vendite giudiziali già avvenute nel Comune di Mestrino, in località Arlesega o nelle immediate vicinanze, sono state individuate n. 6 unità aggiudicate all'asta tra il 2009 e il 2016. Il valore di una possibile comparabile è stato scartato per un prezzo di aggiudicazione eccessivamente basso dopo 24 esperimenti d'asta.

Di altre possibili comparabili non era specificata la superficie commerciale, quindi non utilizzabili.

Comparabili			Sup. comm. in mq (lorda)	Data Asta 1	Prezzo Aggiudicazione	Valore sup. comm. €/mq
Fall 146/2010	Località Arlesega - Via Fusinato-Nievo	Appartamento	86,00	19/09/2016	55000,00	639,53
Fall 141n/2013	Via Ippolito Nievo	quota di porzione di trifamiliare	61,00	19/04/2017	48750,00	799,18
179/2010	Via Missaglia, Fraz. Arlesega,7 (*)	porzione di quadrifamiliare	112,00	11/03/2014	105000,00	937,50
404/2016	Località Arlesega, via Erminia Fuà,2/A	Appartamento	86,00	30/01/2019	51250,00	595,93
261/2009	Località Lissaro, via Sant'Antonio,1/A/3	porzione di trifamiliare	164,00	08/05/2014	131000,00	798,78
86/2016	Via S. PERTINI ,39	quota di porzione di trifamiliare	70,00	20/12/2017	60000,00	857,14
			sommano mq	sommano	€ 451.000,00	€ 778,93
(*) riduzione sup. del 15% per trasformazione in commerciale						VALORE MEDIO

Considerata la superficie commerciale complessiva delle 6 unità comparabili ed il valore complessivo di aggiudicazione, deriva un valore ordinario medio comparabile di circa **778,93 €/m²**.

Il valore dei beni quantificato in tabella di stima, al netto degli adeguamenti, rapportato alla superficie commerciale, comprensiva delle parti comuni, determina un valore della superficie commerciale pari a **832,94 €/m²**.

Il valore stimato è di circa il 9% superiore al valore dei comparabili, pertanto, si ritiene corretto considerare il più probabile valore complessivo dei beni di cui al Lotto unico, quello derivante dalla tabella di stima che risulta di **€ 88.000,00**.

Padova, lì 01/09/2024



A handwritten signature in black ink is written over a blue circular professional stamp. The stamp contains the text: "ARCHITETTI PROV. DI PADOVA", "MIRCO CARLIN", and "n° 1640". The words "ORDINE" and "PADOVA" are also visible at the bottom of the stamp's border.

(arch. Mirco Carlin)

