

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 348/2022**

(G.E. dott.ssa Paola Rossi – prossima udienza 06.06.2023)

Promossa da:

Contro:

Custode: dott.ssa STEFANIA PEDROTTA

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA****AVVERTENZA PER IL LETTORE**

Il testo che segue ha due livelli di lettura:

A.- Le parti che servono al Giudice o al Custode per gestire la procedura sono **stampate** in corpo 12.-B.- Gli approfondimenti per conoscere meglio gli immobili sono **stampati in corpo 10 e riquadrati**

**SOMMARIO:**

<b>0.- PREMESSE.....</b>	<b>4</b>
0.1.- Incarico e quesito .....	4
0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali .....	5
0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita .....	5
0.4.- Ripartizione in lotti degli immobili pignorati .....	6
<b>Lotto 1: Abitazione sub 8, garage sub 6, VIA PETRARCA 55/B .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI .....</b>	<b>7</b>
1.1.1.- Catasto Terreni .....	7
1.1.2.- Catasto Fabbricati .....	8
1.1.3.- Confini .....	8
1.2.0.- Premessa catastale .....	9
1.2.1.- Trascrizioni .....	9
1.2.2.- Iscrizioni .....	9
1.2.3.- Titolo di provenienza .....	10
1.2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale .....	10
1.2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi .....	10
<b>1.3.- DESCRIZIONE .....</b>	<b>10</b>
1.3.1.- Edificio in generale .....	10
1.3.2.- Abitazione sub 8 .....	10
1.3.3.- Garage sub 6 .....	12
<b>1.4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA .....</b>	<b>13</b>
1.4.1.- Disposizioni urbanistiche .....	13
1.4.2.- Provvedimenti di assenso .....	13
1.4.3.- Difformità riscontrate .....	14
<b>1.5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE .....</b>	<b>15</b>
1.5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione .....	15
1.5.2.- Stato attuale di occupazione .....	15
<b>1.6.- VALUTAZIONE .....</b>	<b>15</b>
1.6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale .....	15
1.6.1.- Criteri seguiti nella stima .....	15
1.6.2.- Stima .....	16
<b>1.7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>17</b>
<b>1.8.- ALLEGATI LOTTO 1 .....</b>	<b>18</b>
<b>Lotto 2: Abitazione sub 10 e garage sub 7 E DEPOSITO SUB 11 VIA PETRARCA 55 C .....</b>	<b>19</b>
<b>2.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI .....</b>	<b>19</b>
2.1.1.- Catasto Terreni .....	19
2.1.2.- Catasto Fabbricati .....	19
2.1.3.- Confini .....	20
<b>2.2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO .....</b>	<b>20</b>
2.2.1.- Trascrizioni .....	20
2.2.2.- Iscrizioni .....	21
2.2.3.- Titolo di provenienza .....	21
2.2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale .....	21
2.2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi .....	21
<b>2.3.- DESCRIZIONE .....</b>	<b>22</b>
2.3.1.- Edificio in generale .....	22
2.3.2.- Abitazione sub 10 .....	22

2.3.3.- Garage sub 7.....	23
2.3.4.- Magazzino sub.11.....	24
<b>2.4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA .....</b>	<b>24</b>
2.4.1.- Disposizioni urbanistiche .....	24
2.4.2.- Provvedimenti di assenso .....	25
2.4.3.- Difformità riscontrate .....	25
<b>2.5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE.....</b>	<b>26</b>
2.5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione.....	26
2.5.2.- Stato attuale di occupazione.....	26
<b>2.6.- VALUTAZIONE .....</b>	<b>26</b>
2.6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale.....	26
2.6.1.- Criteri seguiti nella stima .....	27
2.6.2.- Stima .....	27
<b>2.7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>29</b>
<b>2.8.- ALLEGATI LOTTO 2.....</b>	<b>29</b>

### 0.1.- Incarico e quesito

In data 01.02.2023 al sottoscritto arch. Luigi Pietrogrande, nominato esperto per la stima degli immobili afferenti alla procedura esecutiva in intestazione, il G.E. formulò il quesito che qui di seguito si cita per estratto:

- A. *Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore e agli eventuali comproprietari, concordando le modalità di accesso con il custode nominato;*
- B. *descriva i beni pignorati, anche a mezzo sintetico corredo fotografico (omissis) accertando:*
- a) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
  - b) la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, (...) con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita (omissis);*
  - c) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (...); precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., (omissis)*
  - d) il regime patrimoniale tra coniugi, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
  - e) l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati, (omissis) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali e ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive ne indichi l'esatta natura (omissis); per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui esse gravano, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;*
  - f) la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
  - g) in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;*
  - h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
  - i) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- j) Il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567cpc: allo scopo proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato) (omissis); con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; alleggi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale (omissis)
- C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione; se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima dell'udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;
- D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello (omissis)

### 0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali

Il Debitore è stato avvisato di tale inizio dal Custode. La visita sul posto è stata concordata per il 26.04.2023, giorno nel quale essa è effettivamente avvenuta.

### 0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita

**Pignoramento** notificato il 23.09.2022 per un credito di \_\_\_\_\_ oltre a interessi e spese a favore della \_\_\_\_\_ sui seguenti beni:

*Per la quota di 1/2 in piena proprietà in capo a \_\_\_\_\_ e 1/2 in piena proprietà in capo a \_\_\_\_\_*

Comune di Mestrino, Catasto Fabbricati:

- Foglio 21, Mapp. 368, Sub 6, Cat. C/6, 18 Mq , via Petrarca
- Foglio 21, Mapp. 368, Sub 7, Cat. C/6, 18 Mq , via Petrarca
- Foglio 21, Mapp. 368, Sub 8, Cat. A/2, Vani 15 , via Petrarca
- Foglio 21, Mapp. 368, Sub 10, Cat. A/2, Vani 7,5 , via Petrarca
- Foglio 21, Mapp. 368, Sub 11, Cat. C/2, 87 Mq , via Petrarca
- Foglio 21, Mapp. 368, Sub 1, Bene Comune non censibile
- Foglio 21, Mapp. 368, Sub 2, Bene Comune non censibile
- Foglio 21, Mapp. 368, Sub 3, Bene Comune non censibile

*tutti originati dalla soppressione dell'immobile di cui al Catasto terreni del Comune di Mestrino (PD) Foglio 21 mapp. 290, oggetto dell'ipoteca \_\_\_\_\_*

**Istanza di vendita** depositata il 05.11.2022, sui beni indicati nell'atto di pignoramento.

**0.4.- Ripartizione in lotti degli immobili pignorati**

Quanto sopra premesso il sottoscritto CTU, dopo avere esaminato i luoghi e constatato che il deposito sub 11 non può essere considerato indipendente poiché il suo originario accesso diretto verso l'esterno non è stato ancora ripristinato, di talché oggi la sua sola possibilità di accesso è attraverso la cantina dell'abitazione, ritiene che i beni in esame così come sono vadano ripartiti in **DUE** lotti, così formati:

- **Lotto 1: Abitazione sub. 8, garage sub. 6**
- **Lotto 2: Abitazione sub. 10 e garage sub. 7 e deposito sub. 11**

**LOTTO 1: ABITAZIONE SUB 8, GARAGE SUB 6, VIA PETRARCA  
55/B**

**1.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI**

**1.1.1.- Catasto Terreni**



Comune di Mestrino partita 1 (Ente Urbano)

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq.	RD	RA
21	368	E.U.		1.680		

## 1.1.2.- Catasto Fabbricati



Piano semint.

Piano rialzato

primo piano

Comune di Mestrino partita intestata a:  
Foglio 21 Mappale 368 subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
1	Via F. Petrarca	T	B.C.N.C. a tutti i sub (portico e ingresso comuni)				
2	Via F. Petrarca	T	B.C.N.C. ai sub 6 e 8 (cortile e accesso civico 55B)				
6	Via F. Petrarca	T	C/6	2	Mq 18		38,11
8	Via F. Petrarca	S1-T-1	A/2	2	Vani 15	Totale 371 mq Escluse aree scoperte 363 mq	1.355,70

## 1.1.3.- Confini

Confini abitazione Sub 8	a Nord	Sub. 6, sub. 1, Sub 10
	ad Est	Sub. 3
	a Sud	Sub. 2
	a Ovest	Sub. 6 Sub 2
Confini garage <sup>1</sup> Sub 6	a Nord	Sub. 2
	ad Est	Sub. 1
	a Sud	Sub. 8
	a Ovest	Sub. 2
Confini del Complesso (mapp. 368 C.T.)	a Nord	Mappale 406 CT
	ad Est	Mappale 407 CT
	a Sud	Via F. Petrarca
	a Ovest	Mappale 234 CT

**NB.** L'agibilità è stata chiesta per la intera bifamiliare sui sub. 4-5-6-7. Il sub.6 e 7 sono i due garage che non son mai cambiati. Successivamente i sub. 4-5 sono stati soppressi e variati generando i sub. 4-5-8-9. A sua volta il sub. 9 è stato pure soppresso generando i sub. 10-11.)

1.2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO  
(aggiornate al 29.03.2023)

<sup>1</sup> Attualmente rampa cantina, quest'ultima utilizzata in parte come garage



La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 30.03.2023 (in Allegato 1.3.) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori.

### 1.2.3.- Titolo di provenienza

In adempimento al punto A. del quesito peritale lo scrivente CTU ha procurato il titolo di provenienza, ovvero la nota di trascrizione dell'atto di compravendita di cui al precedente punto 1.2.1.2, trascritto a Padova il 02.02.2006 ai nn. 5920-3316.

La nota si trova in Allegato 1.3. con le annotazioni e precisazioni contenute nell'atto.

### 1.2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale

L'immobile pignorato fa parte di un complesso edilizio appartenente a un'unica proprietà, che in quanto tale è privo di amministrazione condominiale.

### 1.2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

Nella presente procedura i due coniugi, proprietari per ½ ciascuno, risultano entrambi esecutati.

## 1.3.- DESCRIZIONE

### 1.3.1.- Edificio in generale

#### 1.3.1.1.- Ubicazione

La costruzione è ubicata in Mestrino (Pd) in via Petrarca 55/b e 55/c, in posizione periferica a 3 Km circa dalla sede municipale ma più vicino a Rubano ed a Padova rispetto al centro del Comune.

#### 1.3.1.2.- Caratteristiche principali

Risale al 2009; le sue condizioni generali di conservazione sono buone.

Consta di due abitazioni, due garage ed un magazzino su 2 piani fuori terra e un seminterrato, con ingresso al piano primo e cantine al piano seminterrato. Struttura portante in muratura, e c.a. solai intermedi in laterocemento, solaio di copertura in legno, rivestimento esterno non eseguito, copertura in tegole portoghesi, gronde e pluviali in lamiera zincata preverniciata; questa porzione di bifamiliare è accessibile attraverso una scala da un portico comune a struttura in legno.

L'area scoperta è tenuta parte a cortile indiviso tra le due abitazioni. parte a corsia di accesso e spazio di manovra per le auto. Sono presenti due cancelli pedonale in acciaio e due carrai ad ante predisposti per la motorizzazione.

### 1.3.2.- Abitazione sub 8

**1.3.2.1.- Ubicazione**

La prima porzione della bifamiliare (al civico 55B) si snoda su tre piani e occupa il lato Sud della costruzione.

**1.3.2.2.- Consistenza**

Consta al **piano primo** (Piano terra nel Catasto) di ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, ripostiglio, terrazza, due camere, studio, lavanderia e bagno, per una superficie commerciale lorda complessiva di **144 mq** circa e un'altezza di 2,70 m.

Il **piano sottotetto** invece si compone di tre stanze, un disimpegno una terrazza ed un bagno non regolare e non sanabile (ha una altezza media di 1,90 m); il tutto per una superficie lorda complessiva di 134 mq (ragguagliati a **67 mq**) ed una altezza media di 2,00 m . Attualmente inoltre il sottotetto di questa porzione comunica direttamente col sottotetto dell'altra abitazione (sub. 10).

Infine al **piano seminterrato** vi sono due cantine, un disimpegno ed un vano tecnico trasformato in lavanderia (sanabile) mentre tutta la superficie del garage è stata utilizzata per creare una rampa accessibile dall'esterno; il tutto per una superficie lorda di 164 mq (ragguagliati a **82 mq**) e una altezza media di 2,40 m (vedi descrizione del garage sub. 6). Il piano è accessibile tanto da una scala interna che dal basculante originario del garage, che è rimasto.

In tutto il compendio presenta una superficie lorda complessiva, fra i vari piani, di **293 mq lordi commerciali** (ossia computando le superfici del seminterrato e del sottotetto al 50%).

A queste superfici occorre aggiungere l'incidenza dello *scoperto esclusivo*.

Secondo le istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare lo scoperto viene computato nel 10% della superficie dell'immobile per la parte che arriva fino alla sua superficie (mq 293) e nel 2% per la parte eccedente. Poiché detto scoperto esclusivo è di 971 i primi 293 vanno ragguagliati al 10% ed i rimanenti 503 mq al 2%. Avremo pertanto complessivamente mq  $(0,10 \times 293 + 0,02 \times 678 =) 42,86$  mq ragguagliati.-

per un *totale aggiuntivo* (arrotondato) di **mq 43-**

**1.3.2.3.- Dotazione di impianti**

Dispone di videocitofono e riscaldamento autonomo a metano, con caldaietta stagna IMMERGAS VICTRIX INTRA esterna di tipo chiuso da 24 kW, distribuzione a collettore in Rame, corpi scaldanti in acciaio stampato e valvole termostatiche; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaietta, oltre a un climatizzatore split a pompa di calore.

*Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti: Buona*

**1.3.2.4.- Finiture**

Le tramezzature sono in laterizi intonacati e tinteggiati.  
Al piano primo il pavimento delle camere da letto è in *parquet* lamellare di ciliegio mentre quello dell'ingresso, del soggiorno e della cucina è in gres 33x33; il bagno e la lavanderia sono rivestiti con monocotture 20x20 sia in pianta che a parete; la cucina ha la parete attrezzata rivestita in monocotture; la terrazza ha la pavimentazione in gres 20x20.

Il bagno principale dispone di sanitari in vetrochina di tipo medio con w.c. del tipo "sospeso", lavabo a mobiletto, e vasca; la rubinetteria è monoforo a dischi ceramici.

La lavanderia dispone di sanitari in vetrochina di tipo medio con w.c. e lavabo del tipo "sospeso", box doccia e rubinetteria monoforo a dischi ceramici. La scala di accesso alla mansarda è in granito rosa sardo.

La terrazza ha la pavimentazione in gres 20x20

Al piano sottotetto il pavimento è in legno lamellare di rovere mentre la copertura è in legno di abete con travi in legno lamellare; il bagno abusivo ha i rivestimenti in monocotture 10x10 a tutta altezza e pavimentazione in monocotture 20x20. La terrazza ha piastrelle in gres 20x20

Al piano seminterrato il pavimento per la prima cantina è in gres 33x33, come pure per la seconda; il bagno abusivo è rivestito in monocotture 20x20 a tutta altezza, mentre i sanitari sono del tipo sospeso con rubinetteria monoforo a dischi ceramici

Gli infissi esterni sono in legno di ciliegio con vetrocamera; gli avvolgibili sono in materiale plastico. Gli infissi interni sono in legno tamburato e impiallacciato in noce nazionale. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono buoni.

*Valutazione sintetica sul livello delle finiture: buone, serramenti ben conservati*

### 1.3.3.- Garage sub 6

#### 1.3.3.1.- Ubicazione e consistenza

Il garage si trova al piano terra, ma in fase di costruzione, pur mantenendo all'esterno la cubatura di progetto, all'interno è stato trasformato in rampa di cemento coperta per accedere alla cantina. Pertanto, viene considerato, dal sottoscritto CTU, parte integrante della cantina e non più valutato come singolo garage. In ogni caso esternamente ha mantenuto la sagoma del garage. Al punto 1.4.3. verrà valutato come sanare questa situazione.

#### 1.3.3.2.- Caratteristiche

Il garage/rampa è intonacato, con il pavimento costituito dalla rampa in cemento per l'accesso alla cantina, portone basculante in acciaio zincato e verniciato e dispone di luce elettrica e acqua corrente collegati con l'abitazione.

**1.4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA****1.4.1.- Disposizioni urbanistiche**

Come si evince dal CDU in allegato 1.7., negli strumenti urbanistici del Comune di Mestrino gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone:

**A) Nel P.A.T.:**

- 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.) + Viabilità Comunale;
- Tav. A.3a Carta della Fragilità:  
COMPATIBILITÀ GEOLOGICA (Art.15 NTA) = Aree idonee a condizione;  
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 (Art. 17 N.T.A.) = Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto (P.T.R.C. adottato D.G.R.V. n° 372 del 17/02/2009) (Art. 17g N.T.A.) = 27 – Pianura agropolitana centrale;
- Tav. A.3b Rischio Ambientale:  
AZIONI STRATEGICHE (Art. 20 N.T.A.)= Ambiti di urbanizzazione consolidata (Art. 20.2 N.T.A.)= Ambiti di edificazione diffusa;  
SOGGIACENZA=Soggiacenza 0-1 m dal piano campagna (Art. 16.2.1 NTA);
- Tav. A.4 Carta della Trasformabilità:  
INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI –A.T.O. (art.18 NTA) = “ATO3 –MESTRINO”;  
AZIONI STRATEGICHE (Art. 20 N.T.A.) = Ambiti di urbanizzazione consolidata (Art. 20.2 N.T.A.)  
Ambiti di edificazione diffusa (Art.20.3 NTA);

**B) Nel P.I.:**

- AMBITI E LIMITI TERRITORIALI = ATO n.3 – MESTRINO;  
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)= ZONE RESIDENZIALI= Z.T.O. C1.1 – nuclei residenziali in ambito agricolo.

**1.4.2.- Provvedimenti di assenso**

Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di Mestrino:

1. Permesso di costruire n°87/2005 del 22.02.2006;
2. Variante al Permesso di costruire n°67/2006 del 27.07.2006 (in allegato 1.9.);
3. D.I.A. n°64/2008 in Variante al Permesso di costruire (in allegato 1.10. con elaborati grafici)
4. D.I.A. n°135/2008 con protocollo n°15361 del 03.11.2008 per la costruzione della recinzione (in allegato 1.11. con elaborati grafici)
5. D.I.A. n°18/09 (in allegato 1.12. con elaborati grafici) del 24.02.2009;
6. Agibilità con protocollo n°16722 del 02.12.2008 (in allegato 1.13.);

**NB.** Come già ribadito nella parte catastale la agibilità è stata chiesta ed ottenuta per la intera bifamiliare sui sub. 4-5-6-7. I sub.6 e 7 sono i due garage che non sono mai cambiati. Successivamente i sub. 4-5 sono stati soppressi e variati generando i sub. 4-5-8-9. A sua volta il sub. 9 è stato soppresso anch'esso generando i sub. 10-11.

### 1.4.3.- Difformità riscontrate

Rispetto all'ultimo provvedimento (quello al 5.) in sede di sopralluogo sono state riscontrate diverse difformità forometriche interne ed esterne, evidenziate nella tavola comparativa negli allegati 1.20, 1.21, 1.22. Si descrivono qui di seguito:

Al **piano seminterrato** un locale della cantina è stato trasformato in lavanderia (sanabile avendo hm=2,40m) mentre, come già segnalato, il garage (sub.6) è stato trasformato in rampa di accesso ed è stato collegato con la cantina con una parziale demolizione di un muro portante del progetto. Manca inoltre il muretto per la predisposizione del vano ascensore.

Al **piano primo** il vano di predisposizione dell'ascensore è stato trasformato in ripostiglio.

Al **piano sottotetto** è stato costruito un bagno in un locale che non ha la altezza minima media di 2,40 m. e non è presente il muro divisorio tra i due sottotetti, che risultano quindi collegati fra loro, sostituito da una porta.

Per la regolarizzazione delle parti difformi si stima – in linea di larga massima – la spesa di € **8.000,00** che comprendono sanzione minima di **516,00 €**, la demolizione del bagno in mansarda, la quota al 50% della chiusura con un muretto del confine fra le due cantine e fra le due soffitte della due proprietà e le spese tecniche (comunicazione e relazione asseverata di un tecnico abilitato) *nonché l'aggiornamento catastale* che, benché le modifiche operate non abbiano comportato incrementi di superficie catastale, è ugualmente richiesto dall'art.29 L. 52/85 come modificato dal D.L. 78/2010, il quale impone che nei trasferimenti di immobili sia attestata la conformità della planimetria catastale allo stato di fatto<sup>2</sup>.-

<sup>2</sup> L'art. 19 comma 14 del D. L. n° 78/10 aggiunge alla L. 52/85 il comma 1-bis art. 29,0 che recita: *"Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari"*

**1.5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE****1.5.1.- Vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione**

Non si sono riscontrati vincoli del genere.

**1.5.2.- Stato attuale di occupazione**

Attuale residenza dei proprietari esecutati.

**1.6.- VALUTAZIONE****1.6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale**

In adempimento al punto A.1 del quesito, che recita:

*nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale; l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo [procedure.padova@astalegale.net](mailto:procedure.padova@astalegale.net) e riportando quanto segue:*

- *il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;*
- *il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.*

*Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.*

Lo scrivente in data 07.06.2023 ha inviato la e-mail di richiesta in Allegato 1.30., alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

In data 07.06.2023 Astalegale ha risposto con la e-mail in Allegato 1.31. che contiene dati dei quali lo scrivente ha tenuto conto nella determinazione del valore unitario di stima di cui al successivo punto 6.2.-

**1.6.1.- Criteri seguiti nella stima**

La commerciabilità degli immobili è buona, dato che nella zona esistono altri esempi di immobili trasferiti di recente e comparabili a questi per dimensioni, caratteristiche e stato di conservazione e manutenzione.

Pertanto è possibile usare per la valutazione il metodo sintetico-comparativo, con riguardo a recenti passaggi di proprietà di beni comparabili avvenuti nella zona.

I riferimenti ufficiali per tali ricerche sono:

- *Per le costruzioni edilizie:* i valori unitari riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i criteri di misurazione e ragguglio proposti dallo stesso Ente;
- *Per i terreni agricoli:* le superfici catastali (fatte salve le eventuali correzioni) e i valori agricoli medi (V.A.M.) riscontrati dalla Commissione per la determinazione degli indennizzi da esproprio della Provincia di Padova.

Con riferimento a tali valori verranno dunque prese in esame le caratteristiche peculiari di ciascun immobile al fine di individuare il suo più probabile valore di mercato unitario.

- b) per la **regolarizzazione** dell'immobile: il costo stimato di tale regolarizzazione è computato al precedente punto 1.4.3
- c) per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: -0% (l'età dell'immobile è simile alla media degli immobili usati nella zona e per conseguenza il suo stato manutentivo è uguale);
- d) per lo **stato di possesso**: 0% (l'immobile, abitato dagli esecutati, va considerato come libero);
- e) per eventuali **vincoli** non eliminabili: 0% (vedi il precedente punto 1.5.1)
- f) per le **spese condominiali** insolute: nessuna detrazione (vedi il precedente punto 1.2.3)

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	Costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Parti abitative al piano seminterrato, primo e sottotetto	293	1.500,00	439.500,00	
b	Scoperto ragguagliato	43	1.500,00	64.500,00	
<b>Totale valore stimato per gli immobili €</b>					<b>504.000,00</b>
c	<i>A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 0.00%: €</i>				0,00
d	<i>A dedurre: costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €</i>				-8.000,00
e	<i>A dedurre: assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €</i>				-74.400,00
<b>Totale valore stima al netto delle detrazioni: €</b>					<b>421.600,00</b>

Arrotondati a **421.500,00 €** che rappresentano pertanto il più probabile valore di mercato del bene.

### 1.7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

In ottemperanza al punto A. comma j. del quesito, che recita:  
 “indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleggi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.”  
 Lo scrivente, constatata l'inesistenza dell'A.P.E., indica qui di seguito le principali caratteristiche energetiche dell'edificio:

1. **Caratteri morfologici:** struttura compatta e pertanto superfici disperdenti limitate rispetto al volume riscaldato;
2. **Condizioni di isolamento.** L'edificio risulta progettato nel 2007 e pertanto è successivo all'obbligo di rispettare le caratteristiche di isolamento previste dal D. Lgs. 192/05
3. **Tetto ventilato:** presente
4. **Infissi esterni:** con vetrocamera
5. **Impianto di riscaldamento:** autonomo con caldaietta stagna a metano, di tipo chiuso, distribuzione collettore in rame, corpi scaldanti in acciaio stampato con valvole termostatiche,
6. **Produzione di acqua calda sanitaria:** dalla caldaia
7. **Impianti di raffrescamento:** Impianto a split
8. **Impianto fotovoltaico:** assente

In linea di massima gli immobili con queste caratteristiche risultano classificati in **classe C-D**; tuttavia, sino a che l'A.P.E. non sarà concretamente eseguito, nulla di certo si può dire in merito.

## 1.8.- ALLEGATI LOTTO 1

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati:

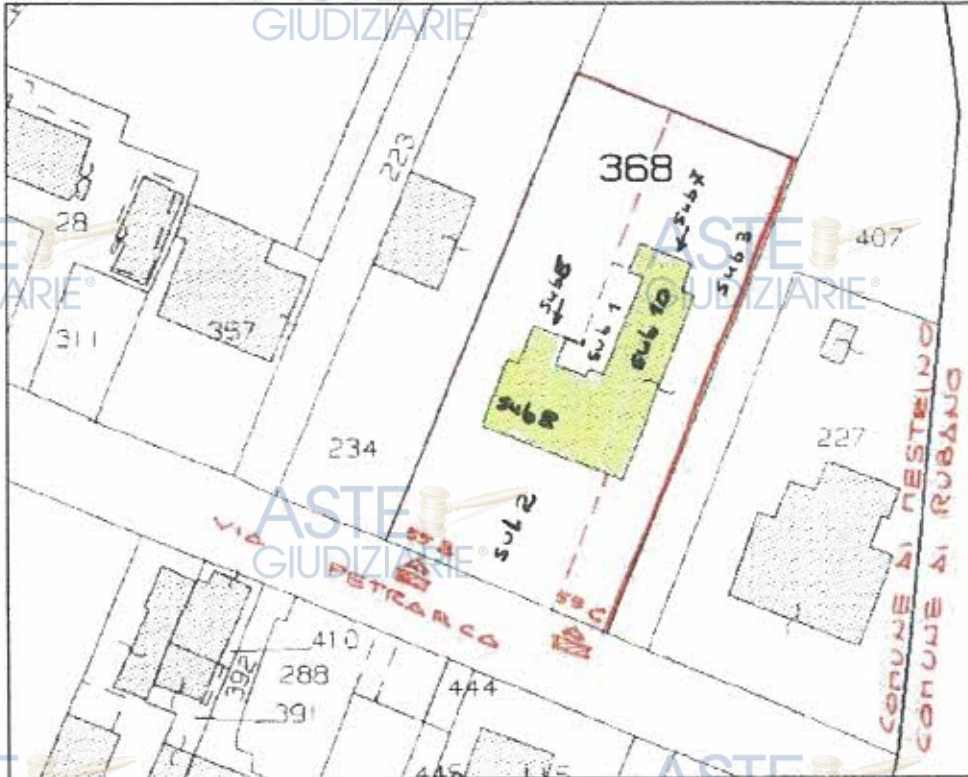
1. Estratto di mappa e visure Catasto Terreni;
2. Planimetria e visure Catasto Fabbricati;
3. Aggiornamento visure del 30.03.2023;
4. Titolo di proprietà;
5. Ubicazione dell'immobile;
6. Foto satellitare;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica;
8. Permesso di Costruire n°87/2005;
9. Variante al Permesso di Costruire n°67/2006;
10. D.I.A. n°64-2008 in variante al Permesso di costruire, con elaborati grafici;
11. D.I.A. n°135/2008 con elaborati grafici;
12. D.I.A. n°18/2009 con elaborati grafici;
13. Permesso di agibilità n 16722/08
14. Situazione Assentita piano seminterrato;
15. Situazione Assentita piano primo;
16. Situazione Assentita piano sottotetto
17. Situazione Reale piano seminterrato;
18. Situazione Reale piano primo;
19. Situazione Reale piano sottotetto;
20. Tavola Comparativa piano seminterrato;
21. Tavola Comparativa piano primo;
22. Tavola Comparativa piano sottotetto;
23. Computo delle Aree piano seminterrato;
24. Computo delle Aree piano primo;
25. Computo delle Aree piano sottotetto;
26. Divisione lotto 1 e 2 piano seminterrato;
27. Divisione lotto 1 e 2 piano primo;
28. Divisione lotto 1 e 2 piano sottotetto;
29. Calcolo superficie terreni 1 e 2;
30. e-mail ad Astalegale;
31. Dati forniti da Astalegale;
32. Valori OMI per la zona;
33. n° 21 fotografie.



**LOTTO 2: ABITAZIONE SUB 10 E GARAGE SUB 7 E DEPOSITO SUB 11 VIA PETRARCA 55 C**

**2.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI**

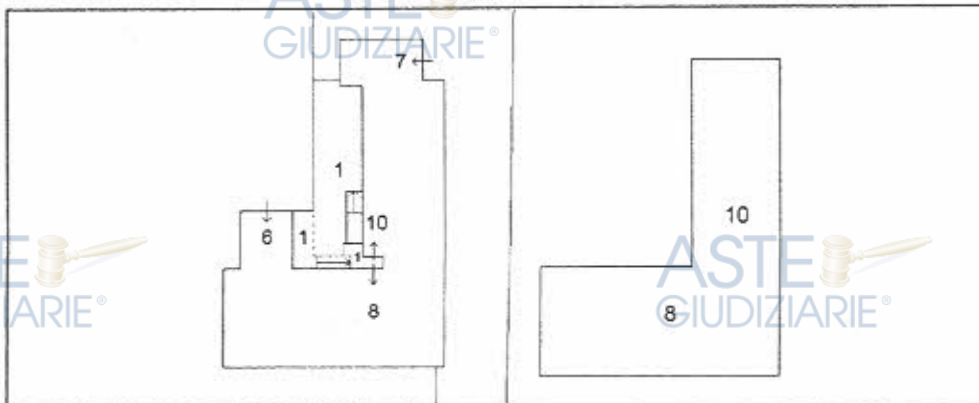
**2.1.1.- Catasto Terreni**



Comune di Mestrino partita 1 (Ente Urbano)

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq.	RD	RA
21	368	E.U.		1.680		

**2.1.2.- Catasto Fabbricati**



Piano rialzato

primo piano

Comune di Mestrino partita intestata a:  
(esecutati) Foglio 21 Mappale 368 subalterni:

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
1	Via F. Petrarca	T	B.C.N.C. a tutti i sub (portico e ingresso comuni)				
3	Via F. Petrarca	T	B.C.N.C. ai sub 7, 10 e 11 (cortile e accesso civico 55 C)				
7	Via F. Petrarca	T	C/6	2	Mq 18		38,11
10	Via F. Petrarca	T-1	A/2	2	Vani 7,5	Totale 184 mq Escluse aree scoperte 180 mq	677,85
11	Via F. Petrarca	S1	C/2	3	Mq 87	Totale Mq 105	215,67

### 2.1.3.- Confini

Confini abitazione (sub. 10)	a Nord	Sub. 7 e sub. 3
	ad Est	Sub. 3
	a Sud	Sub. 8
	a Ovest	Sub. 1
Confini garage (Sub. 7)	a Nord	Sub. 3
	ad Est	Sub. 3
	a Sud	Sub. 1 e sub. 10
	a Ovest	Sub. 3
Confini deposito (sub 11)	a Nord	Sub. 7 e sub. 3
	ad Est	Sub. 3
	a Sud	Sub. 8
	a Ovest	Sub. 1
Confini del Complesso (mapp. 368 C.T.)	a Nord	Mappale 406 CT
	ad Est	Mappale 407 CT
	a Sud	Via F. Petrarca
	a Ovest	Mappale 234 CT

**NB.** L'agibilità è stata chiesta per la intera bifamiliare sui sub. 4-5-6-7. Il sub.6 e 7 sono i due garage che non son mai cambiati. Successivamente i sub. 4-5 sono stati soppressi e variati generando i sub. 4-5-8-9. A sua volta il sub. 9 è stato pure soppresso generando i sub. 10-11.)

## 2.2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (aggiornate al 29.03.2023)

### 2.2.1.- Trascrizioni

2.2.1.1.- **Al ventennio** il terreno su cui sorgono i beni in esame appartenevano a \_\_\_\_\_ in regime di comunione legale dei beni, che l'avevano ottenuto da \_\_\_\_\_ in data 20.12.2000 mediante atto di **compravendita** rep. n° 197168 not. Francesco Crivellari, trascritto il 28.12.2000 al n. 30964.-

2.2.1.2.- In data 27.01.2006 mediante atto di **compravendita** n° 227847/10416 rep. not. Maria Carmela Ressa trascritto a Padova il

02.02.2006 ai nn. 5920-3316, i beni passarono agli esecutati per  $\frac{1}{2}$  di proprietà ciascuno.

2.2.1.3 - Infine, in data 04.11.2022 al n. 30549 fu trascritto il **pignoramento** di cui al precedente punto 0.3, a favore di \_\_\_\_\_.

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 30.03.2023 (in Allegato 1.2.) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

### 2.2.2.- Iscrizioni

A carico dei danti causa \_\_\_\_\_ non vi sono, sul bene, iscrizioni pregiudizievoli.

A carico degli esecutati vi è le seguenti iscrizioni:

2.2.2.1.- In data 08.02.2007 al n. 1667, in seguito a **mutuo** per \_\_\_\_\_ in data 06.02.2007 n° 229896/11114 rep. not. Maria Carmela Ressa fu iscritta **ipoteca** per \_\_\_\_\_ a favore della l

a carico di \_\_\_\_\_

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 30.03.2023 (in Allegato 1.3.) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori.

### 2.2.3.- Titolo di provenienza

In adempimento al punto A. del quesito peritale lo scrivente CTU ha procurato il titolo di provenienza, ovvero la nota di trascrizione dell'atto di compravendita di cui al precedente punto 1.2.1.2, trascritto a Padova il 02.02.2006 ai nn. 5920-3316.

La nota si trova in Allegato 1.4. con le annotazioni e precisazioni contenute nell'atto.

### 2.2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale

L'immobile pignorato fa parte di un complesso edilizio appartenente a un'unica proprietà, che in quanto tale è privo di amministrazione condominiale.

### 2.2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

Nella presente procedura i due coniugi, proprietari per  $\frac{1}{2}$  ciascuno, risultano entrambi esecutati.

**2.3.- DESCRIZIONE****2.3.1.- Edificio in generale****2.3.1.1.- Ubicazione**

La costruzione è ubicata in Mestrino (Pd) in via Petrarca 55/b e 55/c, in posizione periferica a 3 Km circa dalla sede municipale ma più vicino a Rubano ed a Padova rispetto al centro del Comune.

**2.3.1.2.- Caratteristiche principali**

Risale al 2009; le sue condizioni generali di conservazione sono buone.  
Consta di due abitazioni, due garage ed un magazzino su 2 piani fuori terra e un seminterrato, con ingresso al piano primo e cantine al piano seminterrato. Struttura portante in muratura, e c.a. solai intermedi in laterocemento, solaio di copertura in legno, rivestimento esterno non eseguito, copertura in tegole portoghesi, gronde e pluviali in lamiera zincata preverniciata; questa porzione di bifamiliare è accessibile attraverso una scala da un portico comune a struttura in legno.

L'area scoperta è tenuta parte a cortile indiviso tra le due abitazioni. parte a corsia di accesso e spazio di manovra per le auto. Sono presenti due cancelli pedonale in acciaio e due carrai ad ante predisposti per la motorizzazione.

**2.3.2.- Abitazione sub 10****2.3.2.1.- Ubicazione**

L'immobile in esame si compone di due piani ed occupa la parte Nord-Est dell'intero complesso.

**2.3.2.2.- Consistenza**

L'abitazione si compone di un piano primo abitabile ed un sottotetto a cui va aggiunto un garage al piano terra (sub.7) ed un magazzino al piano seminterrato (sub.11)

Consta al **piano primo** (p.T. in Catasto) di ingresso-pranzo-soggiorno, angolo cottura usato come archivio, due camere, due bagni e una terrazza per una superficie commerciale lorda complessiva di **104 mq** circa e un'altezza di 2,70 m (computando la terrazza al 30% della sua superficie effettiva).

Il **piano sottotetto** invece si compone di due ambienti aperti ed un bagno (abusivo e non sanabile: non ha le altezze medie per poter essere sanato) il tutto per una superficie lorda complessiva di 104 mq (ragguagliata a **52 mq**) e una altezza media di 2,00 m.

Secondo il progetto approvato questo piano doveva essere accessibile dal piano primo dell'appartamento ma la scala di progetto non è stata realizzata. Vi si può accedere solo tramite il sottotetto dell'abitazione sub 8.

A queste superfici occorre aggiungere l'incidenza dello scoperto esclusivo.

Secondo le istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare lo scoperto viene computato nel 10% della superficie dell'immobile per la parte che arriva fino alla sua superficie (mq 220) e nel 2% per la parte eccedente. Poiché detto scoperto esclusivo è di 500 mq circa, di essi i primi 220 vanno ragguagliati al 10% e i rimanenti 280 mq al 2%. Avremo pertanto complessivamente mq  $(0,10 \times 220 + 0,02 \times 280 =)$  27,60 ragguagliati.-

per un *totale aggiuntivo* (arrotondato) di **mq 28.-**

### 2.3.2.3.- Dotazione di impianti

Dispone di videocitofono e riscaldamento autonomo a metano, con caldaietta stagna Immergas Victrix Intra esterna di tipo chiuso, distribuzione a collettore in Rame, corpi scaldanti in acciaio stampato e valvole termostatiche; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaietta. E' presente un impianto a split per l'aria condizionata.

*Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti: buona*

### 2.3.2.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati e tinteggiati;  
Al piano primo (terra in Catasto) il pavimento delle camere da letto è in *parquet* lamellare di ciliegio mentre quello dell'ingresso e del disimpegno è in gres 33x33; i servizi sono rivestiti con monocotture 20x20 in pianta ed a parete a tutta altezza.

Il primo bagno è usato come archivio e non ha sanitari. Il bagno principale dispone di sanitari in vetrochina di tipo medio con w.c. e lavabo del tipo "sospeso", piatto doccia e rubinetteria monoforo a dischi ceramici. La scala di accesso

Al piano mansardato (primo in Catasto) il pavimento è in legno lamellare di rovere mentre la copertura è in legno con travi lamellari; il bagno abusivo ha i rivestimenti in monocotture sulla pavimentazione e sulle pareti a tutta altezza e la rubinetteria monoforo a dischi ceramici.

Gli infissi esterni sono in legno di ciliegio con vetrocamera; gli avvolgibili sono in materiale plastico. Gli infissi interni sono in legno tamburato e impiallacciato in noce nazionale. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono buoni.

*Valutazione sintetica sul livello delle finiture: buone, serramenti interni ed esterni ben conservati*

### 2.3.3.- Garage sub 7

#### 2.3.3.1.- Ubicazione e consistenza

Il garage si trova al piano terra, lungo la corsia di accesso e manovra, nella posizione indicata nell'elaborato planimetrico. La sua superficie totale complessiva è di 24 mq.

**2.3.3.2.- Caratteristiche**

Il garage è intonacato, con pavimento in monocotture 30x30, portone basculante in acciaio zincato preverniciato; dispone di luce elettrica e acqua corrente e porta di ingresso in alluminio. I serramenti sono in cilliegio con vetrocamera

**2.3.4.- Magazzino sub.11****2.3.4.1.- Ubicazione e consistenza**

Il Magazzino si trova al seminterrato ed occupa la parte Nord-Est del complesso. Si compone di un locale cantina ed un piccolo ripostiglio trasformato in bagno (sanabile); la sua superficie totale complessiva è di 104 mq per una altezza media di 2,40 m.

Originariamente il seminterrato era accessibile solamente da una scala esterna che però attualmente risulta demolita; ora vi si può accedere solo dalla cantina dell'altra porzione di bifamiliare.

**2.3.4.2.- Caratteristiche**

Il magazzino ha pareti intonacate e tinteggiate, dispone di energia elettrica ed è riscaldato con due mobiletti fan coil "Eurapo". Il piccolo bagnetto è rivestito sia in pianta che in parete con monocotture 20x20 con sanitari in vetrochina bianca del tipo "sospeso", che però attualmente non sono montati e sono quindi solo depositati. E' stato demolito un piccolo ripostiglio.

**2.4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA****2.4.1.- Disposizioni urbanistiche**

Come si evince dal CDU in allegato 1.7., negli strumenti urbanistici del Comune di Mestrino gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone:

**Nel P.A.T.:**

- 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.) + Viabilità Comunale;
- Tav. A.3a Carta della Fragilità:COMPATIBILITÀ GEOLOGICA (Art.15 NTA) = Aree idonee a condizione;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 (Art. 17 N.T.A.) = Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto (P.T.R.C. adottato D.G.R.V. n° 372 del 17/02/2009) (Art. 17g N.T.A.) = 27 – Pianura agropolitana centrale;

- Tav. A.3b Rischio Ambientale: AZIONI STRATEGICHE (Art. 20 N.T.A.)= Ambiti di urbanizzazione consolidata (Art. 20.2 N.T.A.)= Ambiti di edificazione diffusa; SOGGIACENZA=Soggiacenza 0-1 m dal piano campagna (Art. 16.2.1 NTA);
- Tav. A.4 Carta della Trasformabilità: INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI -A.T.O. (art.18 NTA) = "ATO3 - MESTRINO"; AZIONI STRATEGICHE (Art. 20 N.T.A.) = Ambiti di urbanizzazione consolidata (Art. 20.2 N.T.A.) Ambiti di edificazione diffusa (Art.20.3 NTA);

▪ **Nel P.I.:**

- AMBITI E LIMITI TERRITORIALI = ATO n.3 - MESTRINO; ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)= ZONE RESIDENZIALI= Z.T.O. C1.1 - nuclei residenziali in ambito agricolo.

#### 2.4.2.- Provvedimenti di assenso

Gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti di assenso, rilasciati dal Comune di Mestrino (Pd)

1. Permesso di costruire n°87/2005 del 22.02.2006 8 (in allegato 1.8.);
2. Variante al Permesso di costruire n°67/2006 del 27.07.2006 (in allegato 1.9.)
3. D.I.A. in Variante al Permesso di costruire n°64/2008 (in allegato 1.10. con elaborati grafici)
4. D.I.A. n°135/2008 con protocollo n°15361 del 03.11.2008 per la costruzione della recinzione (in allegato 1.11. con elaborati grafici)
5. D.I.A. n°18/09 del 24.02.2009 (in allegato 1.12. con elaborati grafici) ;
6. Agibilità con protocollo n°16722 del 02.12.2008 (in allegato 1.13.);

(N.B. Come già detto, nella parte catastale la agibilità è stata chiesta ed ottenuta per la intera bifamiliare sui sub. 4-5-6-7. I sub.6 e 7 sono i due garage che non son mai cambiati. Successivamente i sub. 4-5 sono stati soppressi e variati generando i sub. 4-5-8-9. A sua volta il sub. 9 è stato soppresso anch'esso generando i sub. 10-11.)

#### 2.4.3.- Difformità riscontrate

Rispetto a quest'ultimo provvedimento in sede di sopralluogo sono state riscontrate diverse difformità forometriche interne ed esterne, evidenziate nella tavola comparativa negli allegati 1.20., 1.21, 1.22..

In sintesi:

- Al **piano seminterrato** un locale ripostiglio del magazzino è stato trasformato in w.c. (sanabile avendo hm=2,40m) ed è stato demolito un muretto non portante di un piccolo locale deposito.
- Al **piano primo** non è stata costruita una scala di collegamento fra quel piano ed il sottotetto, prevista nel progetto originale. Inoltre vi sono modifiche interne con la costruzione di un piccolo cartongesso che definisce meglio lo spazio dell'angolo cottura (ora usato come ripostiglio).
- Al **piano sottotetto** è stato costruito un bagno in un locale che non ha la altezza minima media di 2,40 m. e quindi non è sanabile; inoltre è stato eliminato un muretto divisorio da progetto che doveva servire a dividere le due porzioni ed a renderle autonome.

Si stima, in linea di larga massima, il costo di regolarizzazione in **15.000,00 €**, che comprendono sanzione minima di **516,00 €**, la demolizione del bagno in mansarda non sanabile, la quota al 50% della chiusura con un muretto del confine fra le due cantine e fra le due soffitte delle due proprietà, la scala di collegamento nuova fra piano primo e sottotetto con apertura del solaio del sottotetto, e spese tecniche (SCIA in sanatoria da parte di un tecnico abilitato) *nonché l'aggiornamento catastale* che, benché le modifiche operate non abbiano comportato incrementi di superficie catastale, è ugualmente richiesto dall'art.29 L. 52/85 come modificato dal D.L. 78/2010, il quale impone che nei trasferimenti di immobili sia attestata la conformità della planimetria catastale allo stato di fatto<sup>3</sup>.-

## 2.5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

### 2.5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione

Non si sono riscontrati vincoli del genere.

### 2.5.2.- Stato attuale di occupazione

Attuale residenza dei proprietari esecutati, che utilizzano questa abitazione come ufficio professionale.

## 2.6.- VALUTAZIONE

### 2.6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale

In adempimento al punto A.1 del quesito, che recita:

*nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo [procedure.padova@astalegale.net](mailto:procedure.padova@astalegale.net) e riportando quanto segue:*

- *il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;*
- *il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.*

*Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.*

Lo scrivente in data 07.06.2023 ha inviato la e-mail di richiesta in Allegato 1.30., alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

In data 07.06.2023 Astalegale ha risposto con la e-mail in Allegato 1.31. che contiene dati dei quali lo scrivente ha tenuto conto nella determinazione del valore unitario di stima di cui al successivo punto 6.2.-

<sup>3</sup> L'art. 19 comma 14 del D. L. n° 78/10 aggiunge alla L. 52/85 il comma 1-bis art. 29,0 che recita: "Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari"



### 2.6.1.- Criteri seguiti nella stima

La commerciabilità degli immobili è buona, dato che nella zona esistono altri esempi di immobili trasferiti di recente e comparabili a questi per dimensioni, caratteristiche e stato di conservazione e manutenzione.

Pertanto è possibile usare per la valutazione il metodo sintetico-comparativo, con riguardo a recenti passaggi di proprietà di beni comparabili avvenuti nella zona.

I riferimenti ufficiali per tali ricerche sono:

- *Per le costruzioni edilizie:* i valori unitari riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i criteri di misurazione e ragguaglio proposti dallo stesso Ente;
- *Per i terreni agricoli:* le superfici catastali (fatte salve le eventuali correzioni) e i valori agricoli medi (V.A.M.) riscontrati dalla Commissione per la determinazione degli indennizzi da esproprio della Provincia di Padova.

Con riferimento a tali valori verranno dunque prese in esame le caratteristiche peculiari di ciascun immobile al fine di individuare il suo più probabile valore di mercato unitario.

La stima è condotta secondo i criteri esposti dal D.L. 27 giugno 2015 n.83, che all'art 13 lettera o) riscrive l'art.568 cpc come segue:

*“Agli effetti dell'espropriazione (...) nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, **specificando quella commerciale**; del valore per metro quadro e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto, e precisando per tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”*

### 2.6.2.- Stima

- *Le superfici commerciali* dei beni presi in considerazione sono computate nel precedente capitolo 3, punti 3.2.2 e 3.3.1.-
- *La stima dei costi necessari per la regolarizzazione edilizia* è stata eseguita nel precedente punto 4.3.-

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre 2022 (ultimo dato disponibile) in Comune di Mestrino zona Centrale/Capoluogo (termina a circa 500 m. dall'edificio, in zona rurale priva di dati sufficienti) ed appartamenti in condizioni ottime i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Abitazioni : da €/mq 1.200,00 a €/mq 1.600,00
- Box e garage: da €/mq 600,00 a €/mq 750,00

Per ville e villini in condizioni normali:

- Abitazioni : da €/mq 1.050,00 a €/mq 1.400,00

Considerate le caratteristiche peculiari degli immobili esaminati (da una parte le buone finiture interne ed esterne e la costruzione recente e d'altra parte la zona esterna rispetto a quella centrale, la pezzatura grande dei due immobili e l'assenza di tinteggiatura sulle murature esterne)

Si assegnano i seguenti valori unitari, che tengono già conto quanto sopra esposto, e inoltre delle rispettive quote sulle parti condominiali in proprietà (centrale termica e scoperto):

- €/mq 1.500,00 per la parte abitativa sub 10 (mq 156)
- €/mq 750,00 per il magazzino sub 11 (mq 104)
- €/mq 750,00 per il garage sub 7 (mq 24)

A tali valori vanno apportate le correzioni seguenti:

- a) per l'assenza della garanzia del venditore sui vizi occulti: **-15%** del valore stimato (data l'età dell'immobile non vi sono vizi occulti ma è possibile che alcuni impianti o particolari abbiano bisogno, tra qualche anno, di interventi di manutenzione straordinaria);
- b) per la **regolarizzazione** dell'immobile: il costo stimato di tale regolarizzazione è computato al precedente punto 4.3
- c) per lo **stato d'uso e manutenzione** dell'immobile: **0%** (l'età dell'immobile è simile alla media degli immobili usati nella zona e per conseguenza il suo stato manutentivo è uguale);
- d) per lo **stato di possesso**: **0%** (l'immobile, abitato dagli esecutati, va considerato come libero);
- e) per eventuali **vincoli non eliminabili**: **0%** (vedi il precedente punto 5.1)
- f) per le **spese condominiali insolute**: nessuna detrazione (vedi il precedente punto 2.3)

Il che conduce ai valori di stima qui sotto tabulati:

	Costruzione	mq	€/mq	€	Totale
a	Parti abitative al p.T. e 1° p. e magazzino al seminterrato	156	1.500,00	234.000,00	
b	Magazzino	104	750,00	78.000,00	
c	Garage	24	750,00	18.000,00	
d	Scoperto ragguagliato	28	1.500,00	42.000,00	
	<b>Totale valore stimato per gli immobili €</b>				<b>372.000,00</b>
e	A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 0%: €				-0,00
f	A dedurre: costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €				-15.000,00
g	A dedurre: assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €				-53.550,00
	<b>Totale Generale €</b>				<b>303.450,00</b>

Arrotondabili a **303.500,00 €** che rappresentano il più probabile valore di mercato del bene.

## 2.7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

In ottemperanza al punto A. comma j. del quesito, che recita:  
*“indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e alleghi l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente.”*

Lo scrivente, constatata l'inesistenza dell'A.P.E., indica qui di seguito le principali caratteristiche energetiche dell'edificio:

1. **Caratteri morfologici:** struttura compatta e pertanto superfici disperdenti limitate rispetto al volume riscaldato;
2. **Condizioni di isolamento.** L'edificio risulta progettato nel 2007 e pertanto è successivo all'obbligo di rispettare le caratteristiche di isolamento previste dal D. Lgs. 192/05
3. **Tetto ventilato:** presente
4. **Infissi esterni:** con vetrocamera
5. **Impianto di riscaldamento:** autonomo con caldaia a metano, di tipo chiuso, distribuzione collettore in rame, corpi scaldanti in acciaio stampato con valvole termostatiche,
6. **Produzione di acqua calda sanitaria:** dalla caldaia
7. **Impianti di raffrescamento:** Impianto a split
8. **Impianto fotovoltaico:** assente

In linea di massima gli immobili con queste caratteristiche risultano classificati in **classe C-D**; tuttavia, sino a che l'A.P.E. non sarà concretamente eseguito, nulla di certo si può dire in merito.

## 2.8.- ALLEGATI LOTTO 2

Formano parte integrante della presente relazione peritale i seguenti Allegati:

1. Estratto di mappa e visure Catasto Terreni;
2. Planimetria e visure Catasto Fabbricati;
3. Aggiornamento visure del 30.03.2023;
4. Titolo di proprietà (vedi lotto 1);
5. Ubicazione dell'immobile (vedi lotto 1);
6. Foto satellitare (vedi lotto 1);
7. Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi lotto 1);
8. Permesso di Costruire n°87/2005 (vedi lotto 1);
9. Variante al Permesso di Costruire n°67/2006 (vedi lotto 1);
10. D.I.A. n°64-2008 in variante al Permesso di costruire, con elaborati grafici (vedi lotto 1);
11. D.I.A. n°135/2008 con elaborati grafici (vedi lotto 1);
12. D.I.A. n°18/2009 con elaborati grafici (vedi lotto 1);
13. Permesso di agibilità n 16722/08 (vedi lotto 1);
14. Situazione Assentita piano seminterrato (vedi lotto 1);
15. Situazione Assentita piano primo (vedi lotto 1);
16. Situazione Assentita piano sottotetto (vedi lotto 1);
17. Situazione Reale piano seminterrato (vedi lotto 1);
18. Situazione Reale piano primo (vedi lotto 1);

ASTE  
GIUDIZIARIE®

19. Situazione Reale piano sottotetto (vedi lotto 1);
20. Tavola Comparativa piano seminterrato (vedi lotto 1);
21. Tavola Comparativa piano primo (vedi lotto 1);
22. Tavola Comparativa piano sottotetto (vedi lotto 1);
23. Computo delle Aree piano seminterrato (vedi lotto 1);
24. Computo delle Aree piano primo (vedi lotto 1);
25. Computo delle Aree piano sottotetto (vedi lotto 1);
26. Divisione lotto 1 e 2 piano seminterrato (vedi lotto 1);
27. Divisione lotto 1 e 2 piano primo (vedi lotto 1);
28. Divisione lotto 1 e 2 piano sottotetto (vedi lotto 1);
29. Calcolo superficie terreni 1 e 2 (vedi lotto 1);
30. e-mail ad Astalegale (vedi lotto 1);
31. Dati forniti da Astalegale (vedi lotto 1);
32. Valori OMI per la zona (vedi lotto 1);
33. n° 14 fotografie.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Esaurito con questo il compito affidatomi, resto a disposizione per eventuali chiarimenti ulteriori.

Padova 27.06.2023

Il C.T.U.

(arch. Luigi Pietrogrande)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®