

PROCEDURA ESECUTIVA N° 183/2023

(G.E. dott.ssa Paola Rossi – prossima udienza 04.06.2024)

Promossa da:

Contro:

Custode: Avv. DANIELA MARZANO

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:	
0.- PREMESSE.....	3
0.1.- Incarico e quesito.....	3
0.2.- Avviso di inizio delle operazioni peritali	4
0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita.....	4
1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	5
1.1.- Catasto Terreni.....	5
1.2.- Catasto Fabbricati.....	5
1.3.- Confini.....	6
2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO	6
2.0.- Premessa catastale	7
2.1.- Trascrizioni	7
2.2.- Iscrizioni.....	8
2.3.- Titolo di provenienza.....	8
2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale	9
2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi	9
3.- DESCRIZIONE	9
3.1.- Edificio in generale	9
3.2.- Appartamento sub 1.....	10
3.3.- Garage sub 4.....	11
4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA.....	11
4.1.- Disposizioni urbanistiche	11
4.2.- Provvedimenti di assenso.....	13
4.3.- Difformità riscontrate.....	13
5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE.....	13
5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione	13
5.2.- Stato attuale di occupazione.....	13
6.- VALUTAZIONE	14
6.0.- Indagine preliminare presso Astalegale.....	14
6.1.- Criteri seguiti nella stima.....	14
6.2.- Stima.....	15
7.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE	16
8.- ALLEGATI.....	16

0.1.- Incarico e quesito

In data 03.12.2023 al sottoscritto ing. Rinaldo 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 inadeguati, 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;

Descriva i beni pignorati, anche a mezzo sintetico corredo fotografico (...) 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.; allegli le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegli 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)
- B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);
- 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

La Debitrice è stata avvisata di tale inizio dal Custode, che ha provveduto a fissare la visita sul posto per il 12.01.2024, giorno nel quale essa è effettivamente avvenuta.

La società creditrice è stata avvisata dallo scrivente, mediante PEC all'avv. in data 12.01.2024.-

0.3.- Atto di pignoramento e istanza di vendita

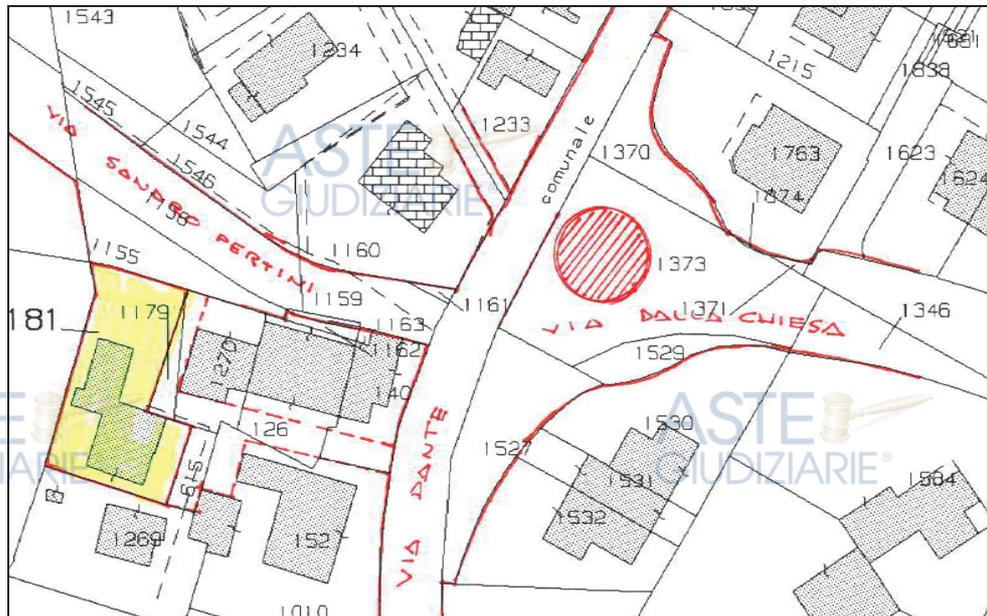
Pignoramento notificato a (coniuge) il 07.06.2023 per un credito di € 83.777,18 oltre a interessi e spese a favore della

sui seguenti beni: Comune di Mestrino, NCEU, Via Dante Alighieri 58/A; Foglio 18, Mapp. 1181, Sub 1 (ex Mapp. 274 Sub 1), Via Dante Alighieri, Cat. A/3, Piano T, Vani 4,5,, Classe 1, Rendita € 244,03; Foglio 18, Mapp. 1181, Sub 4 (ex Mapp. 274 Sub 4), Via Dante Alighieri, Cat. C/6, Piano T, Mq 22, Classe 2, Rendita € 46,58;

Istanza di vendita depositata il 12.07.2023 sui beni indicati nell'atto di pignoramento.

1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

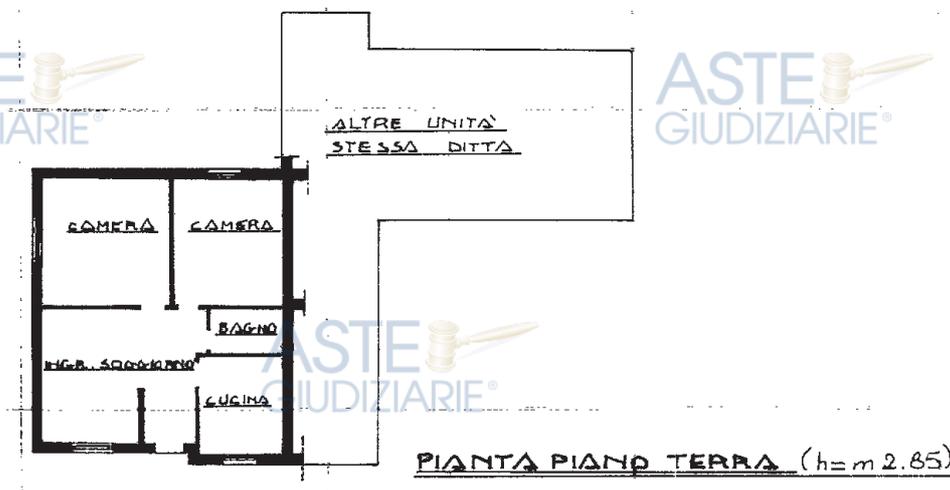
1.1.- Catasto Terreni

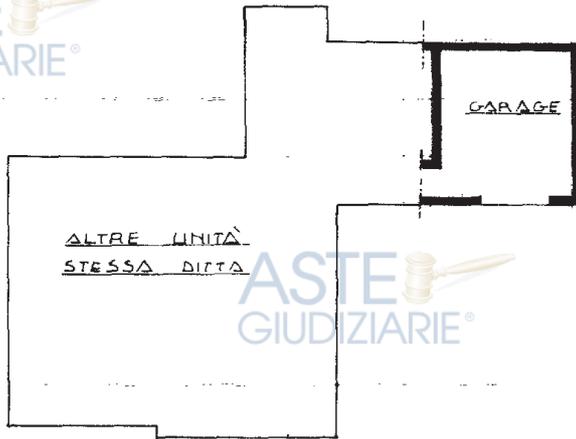


Comune di Mestrino partita 1 (Ente Urbano)

FOGLIO	MAPP.	QUALITA	CL.	mq.	RD	RA
18	1181	E.U.	--	539	--	--

1.2.- Catasto Fabbricati



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®PIANTA PIANO TERRA (h = m 3.00)ASTE
GIUDIZIARIE®Comune di Mestrino partita intestata a:
Foglio 18 Mappale 1181 subalterni:ASTE
GIUDIZIARIE® (esecutata)

SUB	UBICAZIONE	Piano	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	REND.
1	Via Dante Alighieri	T	A/3	1	Vani 4,5	Totale 79 mq Totale escluse aree scoperte 79 mq	244,03
4	Via Dante Alighieri	T	C/6	2	Mq 22	Totale mq 29	46,58

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**1.3.- Confini**

Confini abitazione (sub 1)	a Nord	Vano scala dell'abitazione al primo piano
	ad Est	Scoperto comune
	a Sud	Scoperto comune
	a Ovest	Scoperto comune
Confini garage (sub 4)	a Nord	Scoperto comune
	ad Est	Scoperto comune
	a Sud	Altra u.i. (garage annesso all'abitazione al primo piano)
	a Ovest	Scoperto comune
Confini del complesso (mapp.1181 C.T.)	a Nord	Mapp. 1155 CT (allargamento della via Sandro Pertini)
	ad Est	Mappali 616 e 1179 (strada privata)
	a Sud	Mappale 1269
	a Ovest	Mappale 1651

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO
(aggiornate al 26.02.2024)**ASTE
GIUDIZIARIE®

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, al 07.07.2023 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2.0.- Premessa catastale

altresi che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 07/07/2023, risultano essere censiti:

Comune di **Mestrino (PD)** l'immobile riportato nel catasto di **Padova**:

*Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 alla Via Dante Alighieri, di vani 4,5 riportato nel NCEU al **Foglio 18 Particella 1181 Subalterno 1**, rendita € 244,03.

Attuale Proprietario:

per i diritti pari a 1/1 di proprietà.

L'immobile Foglio 18 particella 1181 sub 1 risulta variato ina/3 - appartamento di tipo economico, rendita di 244,03 Euro in base alla nota di variazione modifica identificativo del 02.11.2006 pratica n. pd0233245 in atti dal 02.11.2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 65785.1/2006)

L'immobile Foglio 18 particella 1181 sub 1 risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015

- Comune di **Mestrino (PD)** l'immobile riportato nel catasto di **Padova**:

*Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Dante Alighieri di mq 22 riportato nel NCEU al **Foglio 18 Particella 1181 Subalterno 4**, rendita € 46,58.

Attuale Proprietario:

per i diritti pari a 1/1 di proprietà.

L'immobile Foglio 18 particella 1181 sub 4 risulta variato inc/6 - autorimessa o rimessa, rendita di 46,58 Euro in base alla nota di variazione modifica identificativo del 02.11.2006 pratica n. pd0233245 in atti dal 02.11.2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 65788.4/2006)

L'immobile Foglio 18 particella 1181 sub 4 risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015

Si precisa quanto segue:

- Gli immobili oggetto della procedura, in base alla nota di variazione modifica identificativo del 02.11.2006 pratica n. PD0233245 in atti dal 02.11.2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 65785.1/2006), risultano precedentemente identificati in NCEU a Foglio 18 Particella 1181 Subalterni 1 e 4.

- L'ente urbano riportato in NCT a Foglio 18 Particella 1181 (ex Particella 203), su cui sono stati censiti gli immobili di cui alla procedura, comprende l'immobile riportato in NCT a Foglio 18 Particella 96.

2.1.- Trascrizioni

2.1.1.- **Al ventennio** i beni in esame appartenevano, in regime di comunione legale, a _____ che li avevano ottenuti nel modo seguente:

- in data 30.04.1971 tramite atto di **divisione** n° 9402 rep. Not. Remo Holler trascritto il 19.05.1971 ai nn. 7443-6171, _____ ottenne da _____

la piena proprietà dell'immobile (censito al F.18 mappale 66 (poi soppresso e confluito nel F.18 mapp. 1181 EU) ora oggetto di pignoramento

- In data antecedente al 06.02.1978 ottennero l'immobile censito al NCT F.18 mappale 203, pure confluito nel mappale 1181;
- In data 13.01.1978 mediante atto di **convenzione matrimoniale di comunione legale** del not. Fabrizio Pierantoni rep. n° 11518 trascritto in data 07.02.1978 ai nn. 2931-2512 i coniugi _____ scelsero il regime patrimoniale di comunione _____

ASTE
GIUDIZIARIE

legale divenendo in tal modo proprietari per il 50% ciascuno dei beni pignorati oggi in esame;

ASTE
GIUDIZIARIE

2.1.2.- In data 23.06.2004 mediante dichiarazione di **successione** n° 640 vol. 6 trascritto a Padova il 15.02.2005 ai nn. 6488-3771 di

e successiva **accettazione tacita di eredità** del not. Marco Silva del 24.03.2009 rep. n. 21052/7779 trascritta a Padova in data 31.03.2009 ai nn. 11675-6679 i beni posseduti di *de cuius* (3/6 di piena proprietà) passarono, per la quota di 1/6 ciascuno, a (già proprietaria di 3/6 in comunione legale)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

2.1.3.- In data 24.03.2009 mediante atto di **compravendita** n° 21052/7779 rep. not. Marco Silva trascritto il 31.03.2009 ai nn 11674-6678, i beni passarono all'esecutata per la piena proprietà, come beni personali sottratti alla comunione legale.

ASTE
GIUDIZIARIE

2.1.4 - Infine, in data 07.07.2023 ai nn. 25598-18202 fu trascritto il **pignoramento** di cui al precedente punto 0.3.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 27.02.2024 (in Allegato 3) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

2.2.- Iscrizioni

A carico dei danti causa non vi sono, sui beni, iscrizioni pregiudizievoli. A carico dell'esecutata vi è la seguente iscrizione:

ASTE
GIUDIZIARIE

2.2.1.- In data 07.10.2010 ai nn. 38572-8878 in seguito a mutuo fu iscritta **ipoteca** per € 200.000,00 a favore della

ASTE
GIUDIZIARIE

e a carico di gravante sui seguenti beni: Comune di Mestrino, NCEU, Foglio 18, Mapp. 1181, Sub 1; NCEU, Foglio 18, Mapp. 1181, Sub 4. Debitore non datore di ipoteca

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 27.02.2024 (in Allegato 3) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

2.3.- Titolo di provenienza

ASTE
GIUDIZIARIE

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 2.1.3, trascritto a Padova il 31.03.2009 ai nn 11674-6678.

ASTE
GIUDIZIARIE

La nota si trova in Allegato 4 con le annotazioni e precisazioni contenute nell'atto.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



2.4.- Informazioni sul pregresso condominiale

L'immobile pignorato è una casa bifamiliare isolata, che in quanto tale è priva di amministrazione condominiale.

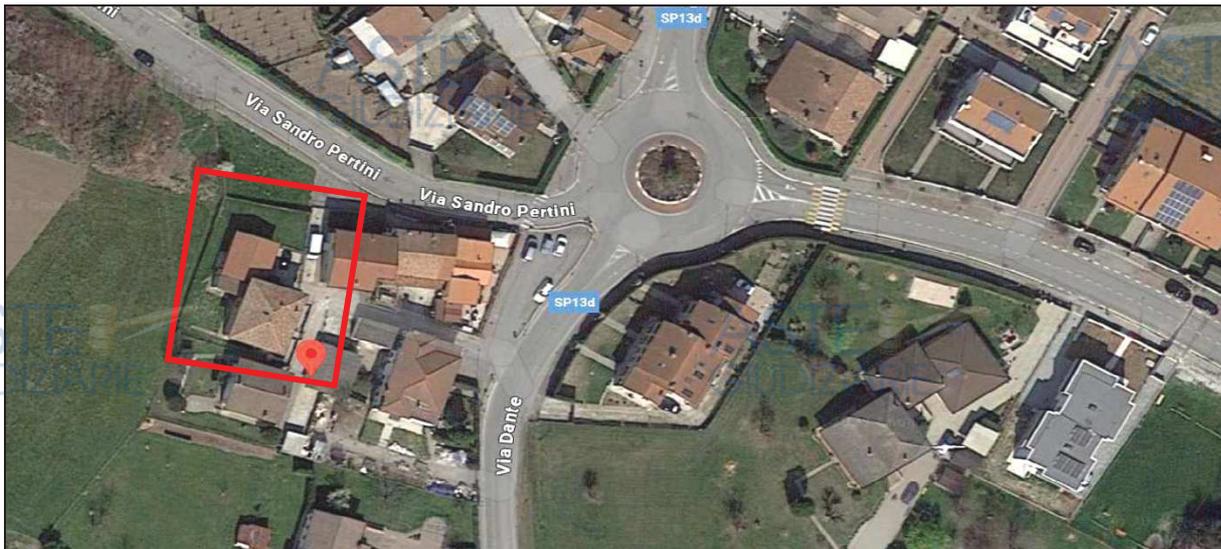
2.5.- Regime patrimoniale tra coniugi

I debitori mutuatari sono coniugi in regime patrimoniale di comunione dei beni; tuttavia gli immobili pignorati appartengono alla sola esecutata, trattandosi di *bene personale* come risulta dalla pagina 2 della nota di trascrizione dell'atto (in Allegato 4).

3.- DESCRIZIONE

3.1.- Edificio in generale

3.1.1.- Ubicazione



La costruzione è ubicata in comune di Mestrino, tra le vie Dante e Pertini ma con accesso dalla via Dante: l'indirizzo è infatti via Dante 58/A, in posizione periferica a 1,1 Km circa dalla sede municipale.

3.1.2.- Caratteristiche principali

Risale agli anni '50 del secolo scorso (abitazione ampliata nel 1973; 1983 per l'abitabilità e l'ampliamento con i garage); le sue condizioni generali di conservazione sono discrete all'esterno, buone all'interno.

Si tratta di una bifamiliare ad abitazioni sovrapposte; l'abitazione al primo piano ha un ingresso indipendente al piano terra, e il corpo di fabbrica coi due garage, al pianterreno, è stato costruito successivamente.

Struttura portante in muratura, solai in laterocemento, rivestimento esterno quarzoplastico ('graffiato'), copertura in coppi alla veneta, davanzali in granigliato, gronde e pluviali in lamiera zincata e verniciata.

L'area scoperta è tenuta a cortile e giardino: giuridicamente lo spazio è comune, ma in pratica lo spazio antistante all'abitazione al pianterreno è un suo giardinetto esclusivo.



3.2.- Appartamento sub 1

3.2.1.- Ubicazione

L'appartamento in esame occupa quasi per intero il pianterreno dell'edificio.

3.2.2.- Consistenza

Consta di ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, due camere e bagno,

per una superficie commerciale lorda complessiva di **80 mq** circa e un'altezza di m. 2,90 circa.

3.2.3.- Dotazione di impianti

Dispone di citofono e riscaldamento autonomo a metano, con caldaietta ECOGAS 2 di tipo chiuso, distribuzione a due tubi in Rame, corpi scaldanti in ghisa a piastra; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaietta. Esiste inoltre un caminetto ausiliario a pellet, ma a quanto dichiara la proprietaria attualmente non è funzionante.

Valutazione sintetica sulla dotazione di impianti: normale

3.2.4.- Finiture

Le tramezzature sono in laterizi intonacati; il pavimento della zona giorno è in monocotture 30x30, in una delle camere da letto è in *parquet* di rovere e nell'altra in listoni 20x120 uso legno; il bagno ha pavimento e pareti (a tutta altezza) rivestiti in ceramiche 20x25. Nella cucina le pareti sono rivestite fino a 2 metri in ceramiche 20x25.

Il bagno ha apparecchi in vetrochina di tipo economico con rubinetteria monoforo a dischi ceramici.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera da 1,2 cm. e controfinestre in Alluminio anodizzato con vetri semplici; gli avvolgibili sono in materiale plastico. Gli infissi interni sono in legno tamburato e impiallacciato in melanimico bianco; il portoncino di ingresso è in massello di abete verniciato, con riquadro finestrato. La qualità e lo stato di conservazione degli infissi sono discreti.

Valutazione sintetica sul livello delle finiture: normale

3.3.- Garage sub 4

3.3.1.- Ubicazione e consistenza

Il garage si trova al piano terra, in un corpo di fabbrica adiacente a quello principale, nella posizione indicata nella planimetria catastale. La sua superficie lorda commerciale è di **29 mq**.

3.3.2.- Caratteristiche

Il garage è intonacato, con pavimento in grès 10X20, portone basculante in acciaio verniciato e dispone di luce elettrica e acqua corrente.

4.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

4.1.- Disposizioni urbanistiche

Come si evince dal CDU in allegato 7, negli strumenti urbanistici del

Comune di Mestrino, gli immobili sono inseriti nelle seguenti zone:

Secondo la cartografia del P.A.T., adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.13 del 10.05.2011 e ratificato con Deliberazione di Giunta Provinciale n°164 del 28.06.2012 e Approvazione Prima Variante Parziale al P.A.T. con Delibera di Consiglio Comunale n.17 del 30.06.2022 le aree catastalmente identificate

Sez. U Fg. 18, mappale n. 1181:

- 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);
VINCOLI DERIVANTI DA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE (Art. 13.5 N.T.A.)=
Aree a pericolosità Idraulica e Idrogeologica identificate dal P.A.I. (L.267/98 – L.365/00):
P1 Area a moderata pericolosità (Art. 13.5.3 N.T.A.);
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.);
- 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 (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.)=
Prevalentemente residenziali e servizi per la residenza;
PERMEABILITA'=Permeabilità media (Art. 16.2.1 N.T.A.);
- 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.)=
Prevalentemente residenziali e servizi per la residenza;
Infrastrutture del sistema della viabilità (Art. 22 N.T.A.) = Percorsi ciclo-pedonali esistenti e di progetto (Art. 24 N.T.A.);

Secondo la cartografia del P.I. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 Del 16/07/2018 e Consiglio Comunale n. 18 del 30/06/2022 “Variante Parziale alla 7^Variante al Piano degli Interventi adottata con Deliberazione Consigliare n.17/2022” le aree catastalmente identificate Comune di Mestrino:

Sez. U Fg. 18, mappale n. 1181:

- Tav. 13.1.Sud scala 1:5000:

AMBITI E LIMITI TERRITORIALI = ATO n.3 – MESTRINO;

ZONE RESIDENZIALI = Z.T.O. C1 residenziali urbane di completamento;

4.2.- Provvedimenti di assenso

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

1. **Autorizzazione edilizia n. 52/73** rilasciata il 19.07.1973 a _____ per l'ampliamento di un immobile a uso abitazione, che evidentemente esisteva già allora¹. Negli elaborati di progetto l'appartamento in esame è rappresentato come esistente e così come si trova oggi, con la sola eccezione di ingresso e soggiorno che sono separati tra loro da una tramezza; il tutto in Allegato 8 con elaborati grafici.
2. **Permesso di abitabilità** rilasciato il 20.10.1982 per detto ampliamento (in Allegato 9)
3. **Concessione gratuita per opere edilizie n. 28/85** rilasciata il 03.05.1985 a _____ per l'ampliamento di un garage con demolizione di un ricovero attrezzi agricoli (dati entrambi per esistenti). Nell'elaborato che rappresenta lo stato di fatto l'appartamento in esame è come nella planimetria catastale e come si trova ora, ossia con ingresso e soggiorno collegati tra loro (in Allegato 10 con estratto dell'elaborato grafico).

4.3.- Difformità riscontrate

Poiché a seguito della L. 47/85 le opere interne erano state liberalizzate previa solo comunicazione al Comune, l'elaborato grafico della concessione descritta al punto 3 del paragrafo che precede può essere considerato come comunicazione al Comune, che regolarizza la parziale mancata realizzazione della tramezza di separazione tra ingresso e soggiorno; rispetto a tale provvedimento l'immobile può essere quindi considerato *regolare*.

Non risulta tuttavia in atti una richiesta di agibilità per il garage ampliato, che dovrà essere presentata oggi congiuntamente dai proprietari del piano terra e del primo piano. Per tale pratica si stima, in linea di larga massima, il costo di € **1.000,00** che viene posto provvisoriamente a carico del solo garage oggetto della presente stima, e quindi detratto dalla stessa.

Non è invece necessario adeguare la planimetria catastale, poiché oggi essa già corrisponde allo stato di fatto effettivo degli immobili pignorati.

5.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE**5.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione**

Non si sono riscontrati vincoli del genere.

5.2.- Stato attuale di occupazione

Attuale residenza della proprietaria esecutata, che l'abita col coniuge, sig.

¹ dalla tecnica edilizia adottata lo si può attribuire al secondo dopoguerra



6.- VALUTAZIONE

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 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 30.04.2024 ha inviato la e-mail di richiesta in Allegato 12, alla quale è stata allegata la documentazione prescritta.

Nella stessa data Astalegale ha risposto inviando per e-mail i dati in Allegato 13, dei quali lo scrivente ha tenuto conto nella determinazione del valore unitario di stima di cui al successivo punto 6.2.-

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 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.

La stima è condotta secondo i criteri esposti dal D.L. 27 giugno 2015 n.83, che all'art 13 lettera o) ha riscritto 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.”*



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* (pratica di agibilità per il garage) è stata eseguita nel precedente punto 4.3.-

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre 2023 (ultimo dato disponibile) in Comune di Mestrino zona Capoluogo e immobili in condizioni normali i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Abitazioni civili : da €/mq 1.000 a €/mq 1.300
- Box e garage: da €/mq 600 a €/mq 750

Considerate le caratteristiche peculiari degli immobili esaminati (da una parte posizione tranquilla e scoperto esterno a giardino disponibile e d'altra parte posizione decentrata, abitazione al piano terra ed epoca di costruzione non recente)

Si assegnano i seguenti valori unitari, che tengono conto di quanto sopra esposto, e inoltre delle rispettive quote sulle parti comuni in proprietà (ampio scoperto):

- €/mq 1.000,00 per la parte abitativa (mq 80)
- €/mq 600,00 per il garage (mq 29)

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: - 5% (l'età dell'immobile è leggermente superiore alla media degli immobili usati nella zona e per conseguenza il suo stato manutentivo complessivo è di poco inferiore);
- d) per lo **stato di possesso**: 0% (l'immobile, abitato dall'esecutata, 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	80	1.000,00	80.000,00	
c	Garage	29	600	17.400,00	
f	Totale valore stimato per gli immobili €				97.400,00
g	A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 5%: €				-4.870,00
h	A dedurre: costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €				-1.000,00
i	A dedurre: assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €				-13.729,50
	Totale valore stima al netto delle detrazioni: €				77.800,50

arrotondabili rispettivamente a **€ 77.800,00** che rappresentano pertanto il più probabile valore di mercato del bene, al netto delle detrazioni di legge.

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/estese rispetto al volume riscaldato;
2. **Condizioni di isolamento.** L'edificio riscaldato risulta progettato negli anni '50 e '70 e pertanto è anteriore/successivo all'obbligo di rispettare le caratteristiche di isolamento previste dalla L. 373/76;
3. **Tetto ventilato:** assente
4. **Infissi esterni:** con vetrocamere da 1,2 cm. e controfinestre
5. **Impianto di riscaldamento:** autonomo con caldaia ECOGAS 2 di tipo chiuso, distribuzione a due tubi in Rame, corpi scaldanti in ghisa a piastra
6. **Produzione di acqua calda sanitaria:** dalla caldaia
7. **Impianti di raffrescamento:** assenti
8. **Impianto fotovoltaico:** assente

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

8.- ALLEGATI

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 RRII del 27.02.2024;
4. Titolo di proprietà;
5. Ubicazione degli immobili
6. Foto satellitare;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica;
8. Concessione edilizia n. **52/73** del il 19.07.1973 con estratto elaborati grafici;
9. Permesso di abitabilità rilasciato il 20.10.1982
10. Concessione edilizia n. 28/85 rilasciata il 03.05.1985 con estratto di allegato grafico.
11. Computo delle aree;
12. e-mail ad Astalegale
13. Dati forniti da Astalegale
14. Valori OMI per la zona
15. n° 24 fotografie.

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

Padova 02.05.2024

Il C.T.U.

(ing. Rinaldo Pietrogrande)