



TRIBUNALE DI PADOVA
Sezione civile – Espropriazioni



PROCEDURA ESECUTIVA N° 183/2023 unita alla 342/2024

(G.E. dott.ssa Paola Rossi – prossima udienza 01.04.2025)

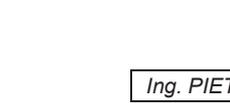
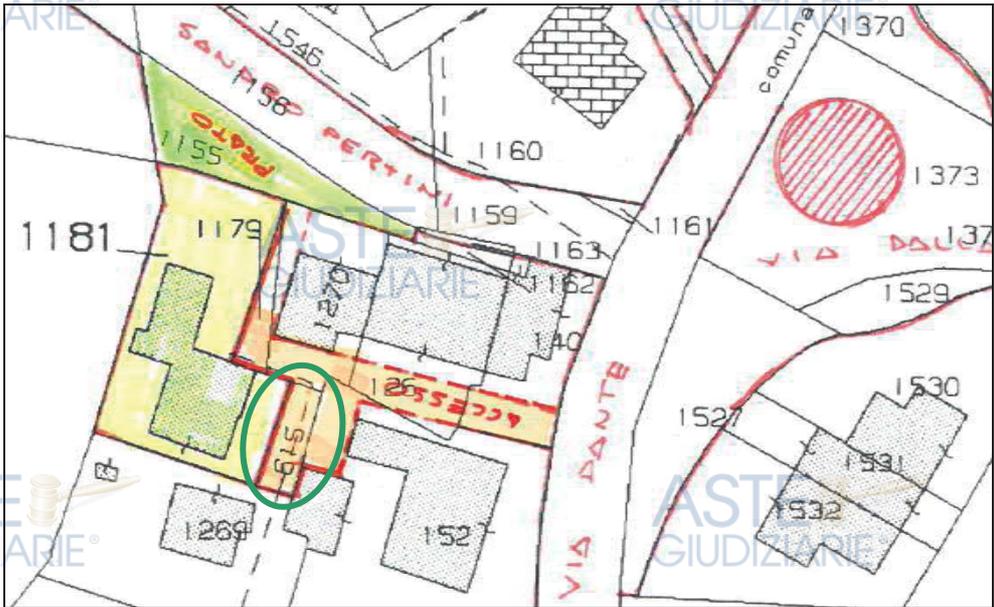
Promossa da:



Contro:

Custode: Avv. DANIELA MARZANO

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA



SOMMARIO

0.- PREMESSE.....	3
0.1.- Perizia di stima – procedura 183/2023	3
0.2.- Secondo pignoramento – procedura 183/2023	3
0.3.- Istanza di vendita e riunione delle procedure	3
0.4.- Riunione delle procedure e nuovo incarico al CTU	3
1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	4
1.1.- Catasto Terreni	4
1.2.- Catasto Fabbricati.....	4
1.3.- Confini.....	5
2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – PROCEDURA 183/2023	6
2.0.- Premessa catastale	6
2.1.- Trascrizioni	6
2.2.- Iscrizioni.....	7
3.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – PROCEDURA 342/2024	8
3.0.- Premessa catastale	8
3.1.- Trascrizioni	8
3.2.- Iscrizioni.....	9
3.3.- Titoli di provenienza.....	9
3.4.- Regime patrimoniale tra coniugi	9
4.- DESCRIZIONE	10
4.1.- Edificio in generale	10
4.2.- Appartamento sub 1	11
4.3.- Garage sub 4	12
4.4.- Terreno al mappale 615 (procedura 342/2024)	12
5.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA.....	14
5.1.- Disposizioni urbanistiche	14
5.2.- Provvedimenti di assenso.....	15
5.3.- Difformità riscontrate.....	15
6.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE.....	15
6.1.- Vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione	15
6.2.- Stato attuale di occupazione.....	15
7.- VALUTAZIONE	16
7.1.- Criteri seguiti nella stima.....	16
7.2.- Stima.....	16
8.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE	17
9.- ALLEGATI.....	18

0.- PREMESSE**0.1.- Perizia di stima – procedura 183/2023**

In data 03.12.2023 lo scrivente ing. Rinaldo Pietrogrande, fu incaricato di stimare i seguenti immobili, pignorati nella procedura n. 183/2023:

Comune di Mestrino, via Dante Alighieri, 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;

In data 02.05.2024 furono depositati gli elaborati peritali.

0.2.- Secondo pignoramento – procedura 342/2024

In data 08.11.2024 fu notificato all'esecutata, da parte della stessa società esecutante, un *secondo pignoramento*, che ai due precedenti immobili (Comune di Mestrino, foglio 18, mappale 1181 sub 1 e 4) aggiunte anche la particella censita al Catasto Terreni come F. 18 mappale 615 seminativo arborato di mq 60 (definita *'vialetto di accesso'*) limitatamente alla quota ideale di $\frac{1}{2}$ di proprietà dell'esecutata.

0.3.- Istanza di vendita e riunione delle procedure

In data 20.12.2024 l'avv. _____ per _____ depositò istanza di riunione delle procedure e di vendita degli immobili pignorati.

0.4.- Riunione delle procedure e nuovo incarico al CTU

In accoglimento di tale istanza in data 03.01.2025 la G.E. dispose la riunione delle due procedure e poi nella stessa data:

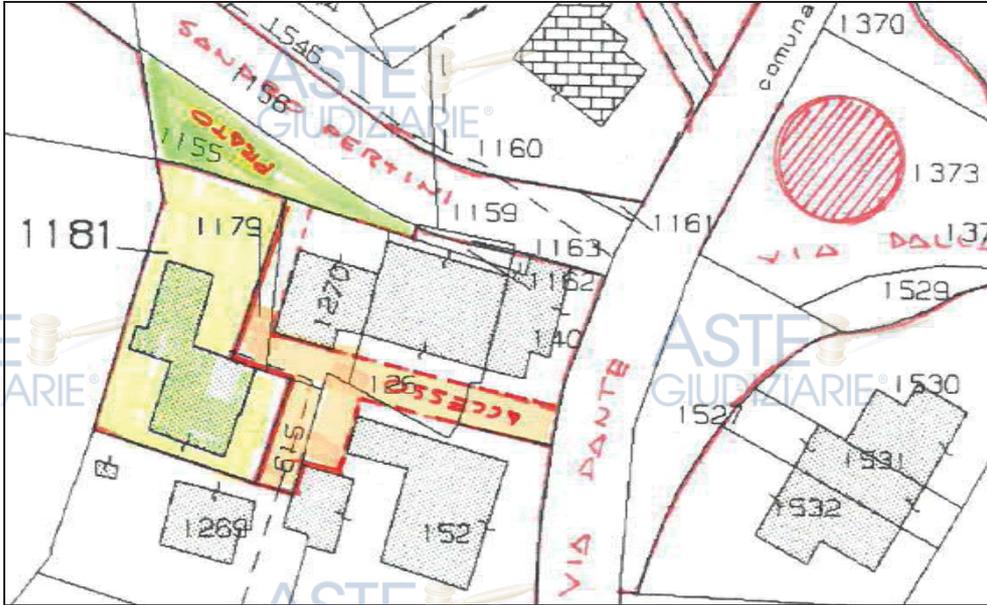
- confermò l'udienza già fissata per il giorno 01.04.2025;
- invitò il sottoscritto a predisporre aggiornamento di perizia che dia conto della riunione delle due procedure, da depositarsi e trasmettersi alle parti entro 30 gg. prima dell'udienza (e quindi entro il 02.03.2025).

N.B. Nelle pagine che seguono, per comodità di lettura, saranno riportati anche i dati contenuti nella prima perizia depositata. I capitoli che non hanno subito modifiche saranno preceduti da una comunicazione in tal senso, riquadrata e su sfondo grigio come la presente..



1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

1.1.- Catasto Terreni



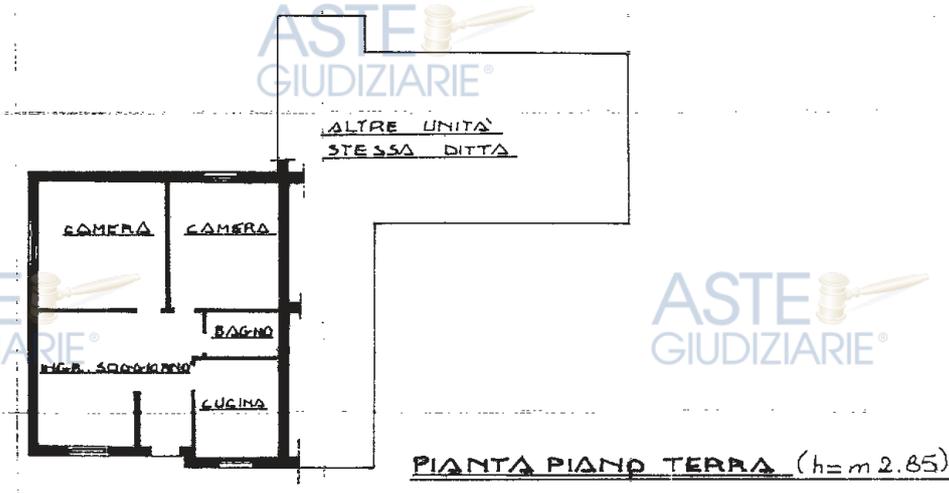
A) Comune di Mestrino partita 1 (Ente Urbano)

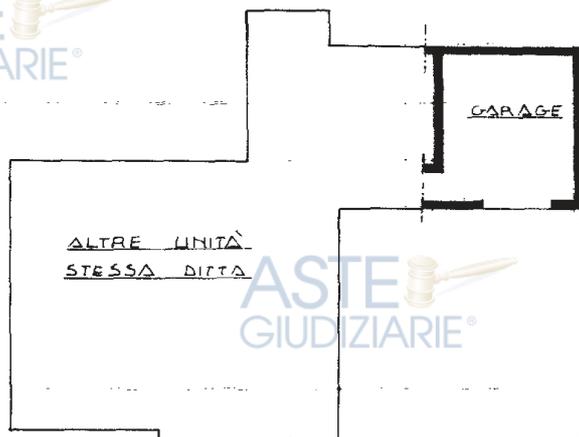
FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq.	RD	RA
18	1181	E.U.	--	539	--	--

B) Comune di Mestrino partita intestata, per ½ ciascuno, a

FOGLIO	MAPP.	QUALITÀ	CL.	mq.	RD	RA
18	615	Sem. arb.	2	60	0,55	0,34

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:
Mappale 1181 subalterni:ASTE
GIUDIZIARIE®

(esecutata) Foglio 18

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 Violetto (mapp. 615 C.T.)	a Nord	Mapp. 1270 (altra proprietà, ora via Dante)
	ad Est	Mapp. 152 (altra proprietà, ora via Dante)
	a Sud	Mapp. 1269 (altra proprietà)
	a Ovest	Mappale 1181 E.U.
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®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – PROCEDURA 183/2023 (mappale 1181 sub 1 e 4)

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:

2.0.- Premessa catastale

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 274 Subalterni 1 e 4.

- L'ente urbano riportato in NCT a Foglio 18 Particella 1181 (ex Particella 265), su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, comprende l'immobile riportato in NCT a Foglio 18 Particella 66.

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)

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

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

ASTE GIUDIZIARIE 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)

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.

2.1.4 - Infine, in data 07.07.2023 ai nn. 25598-18202 fu trascritto il **primo pignoramento** di cui al precedente punto 0.1.-

2.2.- Iscrizioni

A carico dei danti causa

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

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 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

3.- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – PROCEDURA 342/2024 (riguardanti il solo mappale 615 CT - aggiornate al 22.02.2025)

Secondo quanto dichiarato dal Notaio Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) al 13.12.2024 la situazione delle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati era la seguente:

3.0.- Premessa catastale

Per l'immobile sito nel Comune di **Mestrino (PD)** come da visura storica allegata.

Precisazioni:

- L'immobile riportato in NCT a Foglio 18 Particella 615, di cui alla procedura, in base alla nota di frazionamento in atti dal 04.12.1985 (n. 248783), risulta generato dal frazionamento dell'immobile riportato in NCT a Foglio 18 Particella 203.

3.1.- Trascrizioni

3.1.1.- **Fino al 13.01.2000** il bene apparteneva, per il 50% ciascuno, ai coniugi _____ che li avevano ottenuti nel modo seguente:

- In data 03.07.1959 per l'intero a _____ da _____ mediante **compravendita** n. 20534 rep. not. Franco trascritta a Padova il 10.07.1959 ai nn. 7133-5849;
- In data 13.01.1978 mediante atto di **convenzione matrimoniale di comunione legale** rep. n. 11518 not. Fabrizio Pietrantonio trascritto in data 07.02.1978 ai nn. 2931-2512 _____ ottenne dal marito il 50% di piena proprietà del mappale 615.

3.1.2.- **Al ventennio** in seguito a **denuncia di successione** in data 13.01.2000 n° 36/02 rep. dell'Ufficio del registro di Padova, trascritta in data 11.05.2002 ai nn. 17926-12433 di _____

l'immobile apparteneva a _____ per 4/6 (3/6 + 1/6),

per 1/6. La successiva **accettazione tacita di eredità** tuttavia fu stipulata solo il 24.03.2009 con atto n. 21052 not. Marco Silva, trascritto a Padova il 31.03.2009 ai nn. 11675-6679.

3.1.3.- In data 24.03.2009 mediante **cessione di diritti reali a titolo oneroso** n° 21051/7778 rep. not. Marco Silva trascritto il 31.03.2009 ai nn. 11673-6677, il mappale 615 passò per la quota di 7/12 a _____ che aggiunse alla quota di 2/12 già sua altri 4/12 provenienti da _____ e 1/12 da _____

3.1.4.- Nella stessa data mediante **compravendita** n° 21052/7779 rep. not. Silva Marco trascritta il 31.03.2009 ai nn. 11674-6678, l'esecutata _____



acquistò – come bene personale – le quote di 1/12 da 1/12 da (che così ridusse la sua quota a 6/12 = 1/2) e infine 4/12 da ottenendo quindi complessivamente la quota di $(6/12 = 1/2)$ sul bene.-

2.1.5 - Infine, in data 13.12.2024 ai nn. 47528-33729 fu trascritto il **pignoramento** di cui al precedente punto 0.2.-

La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 23.02.2024 (in Allegato 3) non ha evidenziato trascrizioni ulteriori.

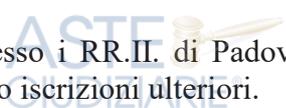


3.2.- Iscrizioni

Secondo la relazione notarile sulla quota di proprietà del mappale 615 non vi sono iscrizioni: quella al precedente punto 2.2.1 infatti non riguarda il mappale 615.



La visura eseguita per via telematica presso i RR.II. di Padova in data 23.02.2024 (in Allegato 3) non ha evidenziato iscrizioni ulteriori.



3.3.- Titoli di provenienza

In adempimento al punto A. del quesito peritale lo scrivente CTU ha già procurato il titolo di provenienza dell'abitazione e del garage, 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.

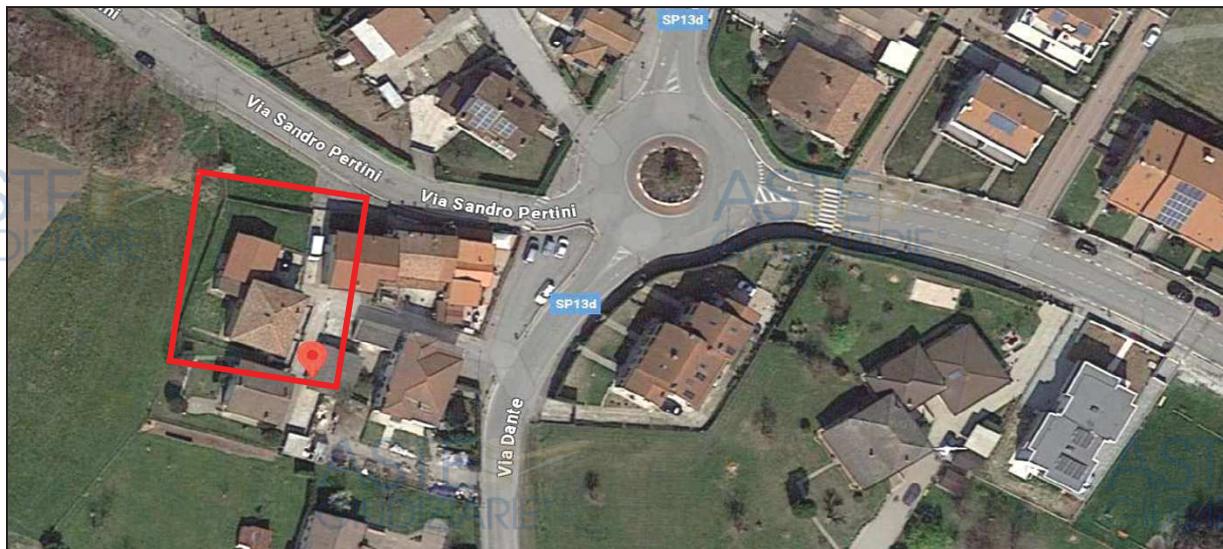
Con lo stesso atto (citato quindi anche al successivo punto 3.1.5) l'esecutata ha acquisito anche la quota di $1/2$ di proprietà sul mappale 615. La nota si trova riprodotta in Allegato 4.



3.4.- 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 *beni personali* come risulta dalla pagina 2 della nota di trascrizione dell'atto (in Allegato 4).



4.- DESCRIZIONE**4.1.- Edificio in generale****4.1.1.- 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.

4.1.2.- 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 quartzoplastico ('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.

4.2.- Appartamento sub 1

4.2.1.- Ubicazione

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

4.2.2.- 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.

4.2.3.- 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

4.2.4.- 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

4.3.- Garage sub 4

4.3.1.- Ubicazione e consistenza

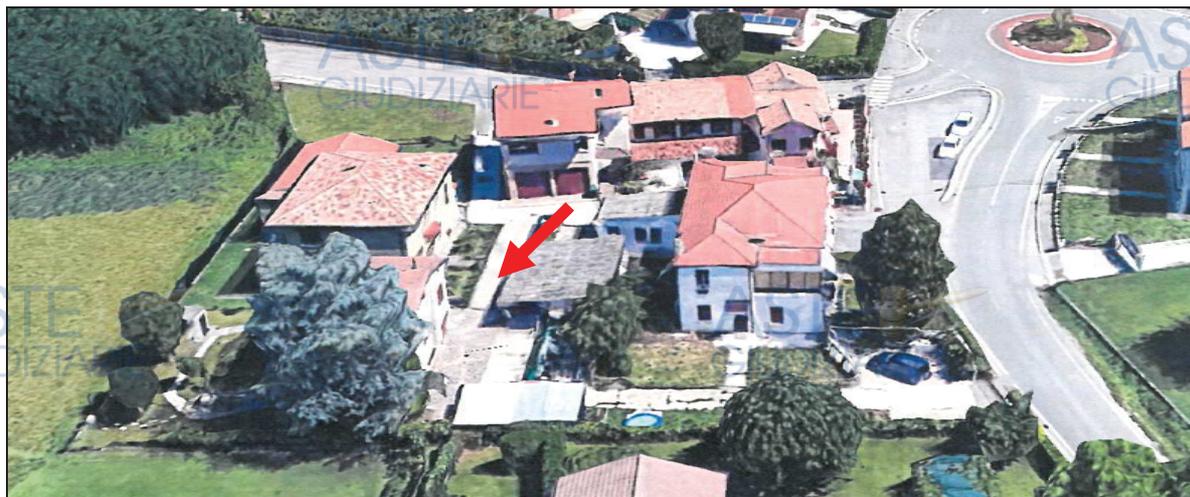
Il garage si trova al piano terra, in un corpo di fabbrica adiacente a quello principale, nella posizione indicata nella planimetria catastale. La sua superficie lorda commerciale è di **29 mq.**

4.3.2.- Caratteristiche

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

4.4.- Terreno al mappale 615 (procedura 342/2024)

Il 'terreno' è ancora classificato come 'seminativo arborato', ma in realtà si tratta di una estensione della via Dante, con asfaltatura e numeri civici, che comprende anche parte dei mappali 1270, 1527 e 126 così come illustrato dalle immagini foto satellitari e estratto di mappa catastale che seguono:



Vista 3D del complesso da Sud (la freccia indica il mappale 615)



Il sistema degli accessi in catasto

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

Accesso al piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Numerazione civica: via Dante 58

Il fatto che i viali sono asfaltati e le case hanno un regolare numero civico fa ritenere che il vialetto sia già da tempo espropriato e annesso al patrimonio comunale; ma anche se così non fosse, essendo necessario (come del resto anche le altre porzioni) per l'accesso alle case, sarebbe già da molto tempo interamente soggetto a servitù di uso pubblico e quindi già espropriato di fatto, se non di diritto. Il suo valore di mercato è pertanto nullo.

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

5.- REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA

N.B. viene qui di seguito ripetuto il testo già prodotto nella precedente perizia

5.1.- 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:
COMPATIBILITÀ 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;
PERMEABILITÀ=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;

5.2.- 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).

5.3.- 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.

6.- SITUAZIONI DI VINCOLO E DI OCCUPAZIONE

N.B. viene qui di seguito ripetuto il testo già prodotto nella precedente perizia

6.1.- Vincoli di diritto pubblico impicanti cause di prelazione

Non si sono riscontrati vincoli del genere.

6.2.- 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

7.- VALUTAZIONE

7.1.- 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.”*

7.2.- Stima

- Le *superfici commerciali* dei beni presi in considerazione sono computate nel precedente capitolo 4, punti 4.2.2, 4.3.1. e 4.4.0-
- La stima dei *costi necessari per la regolarizzazione edilizia* (pratica di agibilità per il garage) è stata eseguita nel precedente punto 5.3.-

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il primo semestre 2024 (ultimo dato disponibile) in Comune di Mestrino zona Capoluogo e per immobili in condizioni normali i valori immobiliari unitari erano i seguenti:

- Abitazioni civili : da €/mq 1.000 a €/mq 1.350
- 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)
- Nulla per il mappale 615 (si tratta di una via di accesso già espropriata di fatto, se non di diritto)

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	600,00	17.400,00	
d	Quota parte sul mappale 615	60	0,00	0,00	
f	Totale valore stimato per gli immobili €				97.400,00
g	<i>A dedurre: detrazione per stato d'uso e manutenzione 5%: €</i>				-4.870,00
h	<i>A dedurre: costo stimato per la sanatoria (cfr. punto 4.3): €</i>				-1.000,00
i	<i>A dedurre: assenza di garanzia venditore: 15% sul valore così ridotto: €</i>				-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.

8.- CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

N.B. viene qui di seguito ripetuto il testo già prodotto nella precedente perizia

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/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 caldaietta ECOGAS 2 di tipo chiuso, distribuzione a due tubi in Rame, corpi scaldanti in ghisa a piastra
6. **Produzione di acqua calda sanitaria:** dalla caldaietta
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.

9.- 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 RR II del 23.02.2025;
4. Titolo di proprietà;
5. Valori OMI per la zona aggiornati al 1. semestre 2024

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

Padova 24.02.2024

Il C.T.U.
(ing. Rinaldo Pietrogrande)