TRIBUNALE DI PADOVA

Esecuzione Immobiliare N. 388/2023 R.E.I.

Promossa da

Contro

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Paola Rossi

C.T.U.

Arch. Umberto Bonomini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: UMBERTO BONOMINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13bd58d

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare, Dott.ssa Paola Rossi del Tribunale di Padova, con provvedimento in data 14/02/2024, ha nominato il sottoscritto Arch. Umberto Bonomini, C.F. BNMMRT73M20A794Q, nato a Bergamo il 20/08/1973, residente in via Forcellini, 11 – Padova 35128 PD, con studio in via Euganea, 49 – Padova 35141 PD, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti P. P. C. della Provincia di Padova al n. 2042 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Padova al n. 383, esperto per la stima dei beni immobiliari pignorati.

Il sottoscritto esperto dichiara di accettare l'incarico conferitogli e di rispondere al quesito formulato che non trascrive di seguito in quanto già presente in atti.

Relazione di Consulenza Tecnica

Al fine di rispondere al quesito, sono state effettuate delle visure (Allegato A) presso l'Agenzia delle Entrate di Padova, ufficio Territorio, aggiornando in tal modo i dati catastali e reperendo tutti gli eventuali documenti mancanti e più precisamente:

- estratto di mappa Catasto Fabbricati
- planimetrie Catasto Fabbricati
- visure catastali per immobile e per soggetto

Sono state effettuate ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mestrino per la verifica della conformità urbanistica e per l'accertamento della regolarità amministrativa degli immobili oggetto del presente procedimento, visionando i seguenti documenti (Allegato B):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: UMBERTO BONOMINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13bd58d

- Concessione Edilizia 27/78 del 18/11/1978
- Concessione Edilizia 177/84 del 22/02/1985
- Domanda di Abitabilità del 13/02/1985 prot. 809
- Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato C)

In data 16/07/2024 si procedeva al sopralluogo presso i luoghi dei beni pignorati alla presenza del Sig. delegato dalla proprietà e della Signora Consulente della Proprietà.

In tale occasione si è provveduto a effettuare una verifica dei luoghi ed un adeguato rilievo fotografico dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare (Allegato D).

Di seguito si articola la presente Relazione di Consulenza Tecnica secondo i punti individuati dal quesito.

a - Identificazione del bene

I beni pignorati sono censiti al **Catasto Fabbricati NCEU –** Comune di Mestrino come:

- **Fg. 2 part. 378 sub. 3 –** Abitazione A/2, Classe 2, consistenza 7,5 vani superficie catastale mq. 155, Via Missaglia. 2, piano T-1-2, ditta per l'intero.

  La part. 378 sub. 3 al Fg. 2 si genera per costituzione il 29/12/2000.

- **Fg. 2 part. 378 sub. 4 –** Abitazione A/2, Classe 2, consistenza 4 vani superficie catastale mq. 83, Via Missaglia. 2, piano T-1-2, ditta per l'intero.

  La part. 378 sub. 3 al Fg. 2 si genera per costituzione il 29/12/2000.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: UMBERTO BONOMINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13bd58d

- **Fg. 2 part. 378 sub. 5 –** Autorimessa CA/6, Classe 2, consistenza 17 mq superficie catastale mq. 19, Via Missaglia. 2, piano T, ditta

  per l'intero.

  La part. 378 sub. 3 al Fg. 2 si genera per costituzione il 29/12/2000.

I beni pignorati sono censiti al **Catasto Terreni NCT –** Comune di Mestrino come:

- **Fg. 2 part. 378** Classe Ente urbano, superficie 3 are 50 centiare, ditta

  per l'intero.

  La part. 378 ente urbano al Fg. 2 si origina per costituzione Tipo Mappale il 18/03/2003 dalla part. 378 Seminativo1.

  La part. 378 seminativo 1 al Fg. 2 si origina per frazionamento della part. 319 seminativo 1 F.2 il 04/04/2000.

  La part. 319 seminativo 1 al Fg. 2 si origina per frazionamento della part. 172 seminativo 1 al Fg. 2 il 24/06/1992.

  La part. 172 seminativo 1 al Fg. 2 si origina per variazione il 05/05/1977.

- **Fg. 2 part. 322** Classe Seminativo 1, superficie 85 centiare, ditta

  per l'intero.

  La part. 322 seminativo 1 al Fg. 2 si origina per frazionamento della particella 172 seminativo 1 al Fg. il 24/06/1992.

- **Fg. 2 part. 316** Classe Seminativo 1, superficie 9 are 14 centiare, ditta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: UMBERTO BONOMINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13bd58d

per 2/16.

La part. 316 seminativo 1 al Fg. 2 si origina per frazionamento della particella 172 seminativo 1 al Fg. il 24/06/1992.

La **particella 378 catasto terreni** confina:

- A Nord con **Fg. 2 part. 316,** altre ditte;
- A Est con **Fg. 2 part. 379,** altre ditte;
- A Sud con **Fg. 2 part. 285 e 286,** altre ditte;
- A Ovest con **via Missaglia**.

La **particella 316 catasto terreni** confina:

- A Nord con **fiume Ceresone**;
- A Est con **Fg. 2 part. 325, 377** altre ditte **e strada pubblica pedonale;**
- A Sud con **Fg. 2 part. 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 378, 379, 380, 381,** altre ditte;
- A Ovest con **Fg. 2 part. 388, 324, 375, 302,** altre ditte e **via Missaglia**.

La **particella 322 catasto terreni** confina:

- A Nord con **Fg. 2 part. 316,** stessa ditta + altri;
- A Est con **Fg. 2** altra ditta**;**
- A Sud con **Fg. 2 part. 374** altra ditta;
- A Ovest con **Fg. 2 part. 321** altra ditta.

Gli immobili oggetto del provvedimento risultano ubicati nel comune di Mestrino, in via Missaglia, civico 2, nel contesto di una lottizzazione edificata alla fine degli anni 70 del secolo scorso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: UMBERTO BONOMINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13bd58d

L'edificio dove trovano luogo gli immobili oggetto di perizia, (foto 1 e 2) insiste sulla particella 378 ente urbano al Foglio 2 del Catasto Terreni e si configura secondo la tipologia della casa bifamiliare su due piani accostata ad analoga costruzione. Una abitazione si situa al piano terra (sub. 4), la seconda al piano primo e sottotetto (sub. 3), mentre al piano terra trova luogo una autorimessa (sub. 5).

All'edificio si accede attraverso la particella 316, sempre oggetto di perizia, strada privata che distribuisce agli edifici della lottizzazione e li connette con le aree a orto lungo il fiume Ceresone.

Infine è oggetto di perizia la part. 322 (foto 3), seminativo non coltivato, situato lungo il fiume Ceresone.

L'unità sub. 4, tipologicamente un trilocale, si sviluppa al piano terra, e affaccia verso nord su strada privata part. 316, a ovest su via Missaglia, a sud con i mappali 285 e 286, su cui insiste immobile della stessa tipologia e a est confina con i sub 3 (appartamento piani primo e sottotetto) e 5 (garage).

Al momento l'immobile risulta occupato dal Sig. in forza di comodato d'uso gratuito anni 4+4 datato 14/07/2023 e registrato il 31/08/2023 prot 3732 presso Agenzia delle Entrate.

Dall'ingresso che si apre dal vano scale si accede direttamente nel soggiorno-cucina, da cui poi si passa al disimpegno della parte notte.

La zona notte è composta da un bagno, una camera singola e una matrimoniale.

L'immobile risulta in condizioni di manutenzione sufficienti.

Le finiture interne risultano essere tutte dell'epoca di costruzione (1985 circa):

- Pavimenti in gres in tutti i locali;
- Battiscopa in legno;
- Il bagno presenta rivestimenti in ceramica;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: UMBERTO BONOMINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13bd58d

- Le pareti risultano rasate al civile con sovrastante tinteggiatura tinte chiare; sono presenti tracce di muffa alle pareti dovute a infiltrazioni da impianti datati;
- Le porte interne risultano in legno tamburato con impiallacciatura in legno;
- Gli infissi sono realizzati in legno, con tapparelle rotolanti, sono dotati di vetrocamera dell'epoca di costruzione;
- L'impianto elettrico è funzionante al momento del sopralluogo;
- L'impianto di riscaldamento risulta funzionante al momento del sopralluogo;
- La caldaia a gas a condensazione risulta di recente installazione.

L'unità sub. 3, appartamento con accesso al piano terra, si sviluppa ai piani primo e sottotetto.

Al piano primo si sviluppa la zona giorno verso nord, composta di cucina e soggiorno di dimensioni generose e collegati da un poggiolo che si sviluppa per tutta la lunghezza del fronte nord; la parte sud è occupata dalla zona notte, composta da bagno e tre camere, una matrimoniale e due singole, di cui una di dimensioni generose. Dalle due camere maggiori si accede a due distinti poggioli.

Il piano sottotetto ospita una soffitta con altezza abitabile che dà accesso alla terrazza a nord, una soffitta ripostiglio attrezzata a bagno con altezza non abitabile e una ampia terrazza a tasca che si apre sulla falda meridionale.

Completa l'untià una cantina seminterrata con accesso dal piano terra in corrispondenza del vano scale.

L'immobile risulta occupato dalla proprietaria, Signora

L'immobile risulta in condizioni di manutenzione sufficienti.

Le finiture interne risultano essere tutte dell'epoca di costruzione (1985 circa):

- Pavimenti in gres in tutti i locali;
- Battiscopa in legno;
- Il bagno presenta rivestimenti in ceramica;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: UMBERTO BONOMINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13bd58d

- Le pareti risultano rasate al civile con sovrastante tinteggiatura tinte chiare; sono presenti infiltrazioni da impianti datati e terrazza in copertura;
- Le porte interne risultano in legno tamburato con impiallacciatura in legno;
- Gli infissi sono realizzati in legno, con tapparelle rotolanti, sono dotati di vetrocamera dell'epoca di costruzione;
- L'impianto elettrico è funzionante al momento del sopralluogo;
- L'impianto di riscaldamento risulta funzionante al momento del sopralluogo;
- La caldaia a gas a condensazione risulta di recente installazione.
- Le terrazze sono caratterizzate da parapetti pieni e pavimentate in gres;
- La terrazza a tasca presenta pavimentazione in membrana impermeabile pesantemente usurata.

L'unità sub. 5, garage con ingresso ad ante battenti in alluminio e vetro, si trova collocato al piano terra, con accesso dal fronte nord.

L'immobile risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

Le finiture interne risultano essere tutte dell'epoca di costruzione (1950):

- Pavimenti in gres;
- Le pareti risultano rasate al civile con sovrastante tinteggiatura tinte chiare;
- Le porte interne risultano in legno tamburato con impiallacciatura in legno;
- Gli infissi sono in vetro con telaio di alluminio;
- L'impianto elettrico è funzionante al momento del sopralluogo.

b - Corrispondenza

I beni risultanti dall'atto di pignoramento, trovano parziale corrispondenza tra lo stato di fatto e le risultanze catastali: a parte lievi differenze imputabili a errori grafici nella restituzione delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: UMBERTO BONOMINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13bd58d

planimetrie è necessario segnalare che il vano di ingresso al piano terra non risulta nella realtà suddiviso tra le due unità.

c – Stato di possesso del bene

I beni risultano in possesso, per la quota dell'intero quelli relativi alle particelle 322 e 378 e per la quota di 1/8 la particella 316, della Signora stato civile vedova, che occupa il sub. 3 part. 378.

Il sub. 4 part. 378 risulta occupato dal Sig. , in forza di comodato d'uso gratuito anni 4+4 datato 14/07/2023 e registrato il 31/08/2023 prot 3732 presso Agenzia delle Entrate. Sebbene i subb. 3 e 4 della particella 378 si presentino e siano accatastati come due unità residenziali differenti, a causa della necessità di completare l'iter amministrativo relativo all'agibilità (vedi successivo punto f), i beni non possono ora costituire lotti diversi, pertanto si suggerisce la **vendita in lotto unico.**

La part. 322 seminativo1, data la sua natura reale di orto a servizio della residenza, viene anche essa considerata parte del lotto unico

d – Vincoli

I beni risultano in possesso, per la quota del 100%, ad eccezione della part. 316 al Fg. 2 del NCT, in possesso per la quota di 2/16, della Signora in forza dell'atto di compravendita, atto Notaio Carlo Martucci in Padova rep. 16501 del 14/04/2000 (Allegato F) Atto tra vivi – compravendita: la Signora acquistava la piena proprietà degli immobili di cui alle particelle 378 e 322 e i diritti pari a 1/8 della particella 316 da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: UMBERTO BONOMINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13bd58d

Alla la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento è pervenuta in forza di scrittura privata del 29/03/1976 Pubblico ufficiale PIOVENE Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 18437 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 26469 registrato in data 20/04/1976 dai signori:

comproprietario fino al 29/03/1976;

comproprietario fino al 29/03/1976;

usufruttuario parziale fino al 29/03/1976;

comproprietario fino al 29/03/1976;

comproprietario fino al 29/03/1976;

comproprietario fino al 29/03/1976;

comproprietario fino al 29/03/1976;

comproprietario fino al 29/03/1976;

comproprietario fino al 29/03/1976;

comproprietario fino al 29/03/1976.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: UMBERTO BONOMINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13bd58d

In base all'analisi del **PI**, gli immobili ricadono in ATO n. 1 – Arlesega, in zona territoriale omogenea ZTO B, zona residenziale di completamento.

Parte della particella 316 ricade in Viablitià.

Tutti i mappali ricadono in area soggetta a Vicolo Paesaggistico (D.lgs 42/2004 – art. 142, lett. c).

In base all'analisi del **PAT** l'area si colloca in ATO1 – Arlesega, Ambito di urbanizzazione consolidata.

In base alla Carta dei Vincoli Tav. A.1 è soggetta a Vincolo Sismico, zona 3, Vincolo Paesaggistico (D.lgs 42/2004 – art. 142, lett. c), ricade in Limite di Centro Abitato e in Area a pericolosità idraulica e idrogeologica, area a media pericolosità.

e – Formalità pregiudizievoli

Di seguito si riepiloga lo stato delle trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni nell'ultimo ventennio e regolarità dei passaggi in tale periodo.

I dati di seguito descritti sono stati rilevati all'interno del fascicolo depositato in atti dalla Ditta Procedente e che, pertanto, non si allega alla presente. Lo scrivente ha comunque provveduto, in data 01/08/2024 ad effettuare l'aggiornamento e la verifica presso l'Agenzia delle Entrate non riscontrando ulteriori note a carico della ditta esecutata (Allegato E).

All'esecutato gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono così pervenuti:

Trascrizione a favore del 04/05/2000 – Registro Particolare 10797 Registro Generale 17264 Pubblico Ufficiale Notaio Carlo Martucci Repertorio 16501 del 14/04/2000

Atto tra vivi – compravendita – scrittura privata con sottoscrizione autenticata: la Signora acquistava la piena proprietà degli immobili di cui alle particelle 378 e 322 e i diritti pari a 1/8 della particella 316 da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: UMBERTO BONOMINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13bd58d

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione Contro del 31/05/2007 – Registro Particolare 7275 Registro Generale 28660 Pubblico ufficiale Notaio Giovanni Barone Repertorio 178105/17831 del 17/05/2007.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di

per complessivi 450.000,00, a carico di

soggetto terzo datore di ipoteca, per i diritti di proprietà pari a 1/1 sugli immobili ai mappali 378,322 e pari a 1/8 sugli immobili al mapp. 316

Iscrizione Contro del 24/11/2010 – Registro Particolare 10474 Registro Generale 45278 Pubblico ufficiale Notaio Giovanni Barone Repertorio 183236/20824 del 11/11/2010.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario – a favore di

per complessivi € 126.000,00, a carico di

soggetto debitore, per i diritti di proprietà pari a 1/1 sugli immobili ai mappali 378,322 e pari a 1/8 sugli immobili al mapp. 316.

Iscrizione Contro del 06/02/2012 – Registro Particolare 610 Registro Generale 4414 Pubblico ufficiale Notaio Giovanni Barone Repertorio 184372/21593 del 26/01/2012.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario – a favore di

per complessivi € 180.000,00, a carico di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: UMBERTO BONOMINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13bd58d

soggetto terzo datore di ipoteca, per i diritti di proprietà pari a 1/1 sugli immobili ai mappali 378,322 e pari a 1/8 sugli immobili al mapp. 316.

Trascrizione Contro del 288/12/2023 – Registro Particolare 34414 Registro Generale 48538 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 7052 del 06/12/2023. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di

contro

per i diritti di proprietà pari a 1/1 sugli immobili ai mappali 378,322 e pari a 1/8 sugli immobili al mapp. 316.

f – Regolarità edilizia e urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mestrino sono stati reperiti i seguenti documenti (Allegato B):

- Concessione Edilizia 27/78 del 18/11/1978
- Concessione Edilizia 177/84 del 22/02/1985
- Domanda di Abitabilità del 13/02/1985 prot. 809

Si ripete di seguito quanto già riportato al punto d).

In base all'analisi del **PI**, gli immobili ricadono in ATO n. 1 – Arlesega, in zona territoriale omogenea ZTO B, zona residenziale di completamento.

Parte della particella 316 ricade in Viabilità.

Tutti i mappali ricadono in area soggetta a Vicolo Paesaggistico (D.lgs 42/2004 – art. 142, lett. c).

In base all'analisi del **PAT** l'area si colloca in ATO1 – Arlesega, Ambito di urbanizzazione consolidata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: UMBERTO BONOMINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13bd58d

In base alla Carta dei Vincoli Tav. A.1 è soggetta a Vincolo Sismico, zona 3, Vincolo Paesaggistico (D.lgs 42/2004 – art. 142, lett. c), ricade in Limite di Centro Abitato e in Area a pericolosità idraulica e idrogeologica, area a media pericolosità.

A seguito di ricerca tramite portale Ve.Net. energia-edifici, gli immobili non risultano dotati di A.P.E.

g – Diritti di comproprietà o altri diritti reali

Non presenti oltre a quelli già segnalati.

h – Eventuali opere abusive

Dall'analisi della documentazione reperita emerge la mancanza di certificato di Agibilità.

In data 18/11/1978 è stata ottenuta C.E. per una unica unità residenziale e relativo garage.

A conclusione dei lavori denunciati con C.E. 27/78 è stata presentata domanda di Abitabilità il 13/02/1985.

Di seguito poi è stata presentata C.E. 177/84, variante alla C.E. 27/78, per due unità residenziali più garage, a cui non è seguita alcuna pratica di fine lavori e successiva richiesta di agibilità. Si segnala che il progetto approvato non prevede divisioni né parti comuni tra le due unità residenziali, che sono invece rappresentate nelle planimetrie catastali.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le risultanze dell'accesso agli atti, si constatano poi alcune differenze con quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla C.E. 177/84: si tratta di lievi differenze planimetriche riconducibili alle tolleranze esecutive previste dal d.P.R. 380/2001 e alcune differenze forometriche che non invalidano i parametri aeroilluminanti.

Importante segnalare la presenza di finestra al piano terra prospetto ovest al posto della prevista portafinestra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: UMBERTO BONOMINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13bd58d

Importante segnalare la presenza di un bagno lavanderia al posto di soffitta. Tale bagno non ha una altezza tale da poter essere sanato e deve pertanto essere demolito.

Si segnala poi che il garage non ha le dimensioni minime richieste dall'attuale regolamento edilizio.

E' pertanto necessario provvedere a presentare una SCIA a sanatoria, preceduta da Richiesta di Accertamento di Conformità Paesaggistica. A seguire verrà presentata relativa variazione catastale.

i – Stima del bene

Spese condominiali

Non sono segnalate spese condominiali

Calcolo delle superfici lorde

Le superfici lorde dell'edificato, comprendenti cioè le murature perimetrali e divisorie, sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mestrino, confermate dal rilievo metrico effettuato in fase di sopralluogo.

Destinazione		Sup. lorda
Abitazione sub. 4	mq	77,22
Abitazione sub. 3	mq	156,10
Soffitta sub. 3	mq	4,40
Terrazzi sub. 3	mq	47,62
Garage	mq	19,31
Spazi aperti	mq	229,90
Seminativo part. 316	mq	114,25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: UMBERTO BONOMINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13bd58d

(quota 1/8)		
Totale	mq	534,55

Destinazione		Sup. lorda
Seminativo part. 322 (quota 1/1)	mq	85

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale residenziale risulta dalla somma delle sopradescritte superfici lorde, a cui si applicano i coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso.

La somma delle aree esterne delle particelle 316 e 378, pari a 344,15 mq, viene suddivisa nelle quote proporzionali al coefficiente di abbattimento, ovvero 233,30 mq e 110,85 mq.

Destinazione		Sup. lorda	Coefficiente	Sup. commerciale
Abitazione sub.4	mq	77,22	100%	77,22
Abitazione sub.4	mq	156,10	100%	156,10
Soffitta sub. 3	mq	4,40	50%	2,20
Terrazzi	mq	47,62	30%	14,28
Garage	mq	19,31	50%	9,65
Spazi aperti	mq	233,30	10%	23,33
Spazi aperti	mq	110,85	2%	2,21
Totale	mq			284,99

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: UMBERTO BONOMINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13bd58d

Sulla base dei calcoli sopra esposti si determina quanto segue:

Superficie commerciale pari a 284,99 mq

Calcolo del valore di mercato della residenza

Il criterio di valutazione adottato è quello del "valore di mercato" ottenuto comparando i prezzi noti del libero mercato di casi analoghi per dimensione, ubicazione, tipologia, datazione e stato di conservazione con i beni oggetto di stima ed attinti da riviste specializzate, agenzie immobiliari, mediatori e banche dati online (O.M.I.), unitamente ai dati forniti da Astalegale per la zona in cui è localizzato l'immobile.

In base alle considerazioni sopra esposte, alla comparazione di vari casi esaminati, e confrontata con i dati della banca dati dell'O.M.I. e di Astalegale, anche in ragione della mancanza di regolarità edilizia e delle condizioni di manutenzione dell'immobile, si deduce un valore di mercato ***Vm*** pari a:

€/mq 980 (euro novecentoottanta/00 al metro quadro)

Pertanto

284,99 mq x 980 €/mq = 279.290,20 €

A tale valore si applica un abbattimento del 15% per assenza di garanzia per vizi:

279.290,20 € - 15% = 237.396,67 €

A tale valore si sottraggono le spese necessarie alla sanatoria e alla demolizione del bagno, quantificabili in € 9.000,00

237.396,67 € - 9.000,00 € = 228.396,67 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: UMBERTO BONOMINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13bd58d

Pertanto, si stima, in arrotondamento, il valore dell'immobile residenziale pari a:

228.000,00 € - Duecentoventottomila/00 Euro

Calcolo del valore di mercato del terreno a seminativo part. 322

Per determinare il valore della particella 322 si fa espresso riferimento al calcolo dei valori VAM 2024 della Provincia di Padova, zona 4. Per un terreno Seminativo è previsto un valore di € 60.000 a ettaro, pari a:

€/mq 6 (euro sei/00 al metro quadro)

Pertanto

85 mq x 6 €/mq = 510,00 €

Pertanto, si stima, in arrotondamento, il valore dell'immobile pari a:

500,00 € - Cinquecento/00 Euro

Calcolo del valore di mercato del LOTTO UNICO

228.000,00 € + 500,00 € = 228.500,00 €

Pertanto, si stima, in arrotondamento, il valore del lotto pari a:

228.500,00 € - Duecentoventottomilacinquecento/00 Euro

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: UMBERTO BONOMINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13bd58d

dell'incarico ricevuto e si firma.

Padova lì, 05/08/2024

Arch. Umberto Bonomini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: UMBERTO BONOMINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 13bd58d