

E' conforme al corrispondente atto/
documento inviato telematicamente.
Il Consulente Tecnico

TRIBUNALE DI PADOVA
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 24/2019

G.E.: Dr. G. G. AMENDUNI

CENTROVENETO BASSANO BANCA CREDITO COOPERATIVO
SOC. COOP.
contro

PERIZIA DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Monica Franchi



**N. 2 LOTTI DI VENDITA
BENI IN MESTRINO (PD) - VIA SANT'ANTONIO**

0. PREMESSA:

La sottoscritta arch. Monica Franchi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Padova con il n. 1648 e nell'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2.319, ricevuto incarico dal G.E. Dr. Giovanni Giuseppe Amenduni con provvedimento in data 14/06/2019, prestava giuramento secondo la formula di rito in data 19/06/2019, assumendo l'incarico di rispondere al seguente **Quesito**:

A) *Provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari concordandone le modalità con il custode nominato;*

descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

a) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

b) *la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;*

c) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; 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., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

d) il regime patrimoniale tra coniugi, al momento dell'acquisto e del pignoramento, 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 (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

f) la regolarità edilizia ed 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 dell'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'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

l) il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, 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 di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli



oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di 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; 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.; allegghi le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegghi 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: 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.

Sulla base del quesito posto, la sottoscritta riferisce quanto segue.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.

La sottoscritta ha in principio verificato la documentazione contenuta all'interno del fascicolo depositato presso la Cancelleria Esecuzioni



Immobiliari e/o in forma telematica presso il P.C.T., confermandone la **completezza e l'idoneità** limitatamente allo scopo da conseguire; ha altresì provveduto ad acquisire, per proprio conto, copia dell'“**Atto di Provenienza**”, che si allega alla Relazione.

2. COMUNICAZIONI AL DEBITORE E AD EVENTUALI COMPROPRIETARI

Si è provveduto, a seguito di ricezione di comunicazione e-mail pec da parte del Custode Giudiziale, dott.ssa Nicoletta Zemella, ad effettuare la **visita di sopralluogo** dei beni pignorati in data **31/07/2019** alle **ore 09,30**.

La visita è avvenuta alla presenza del Custode stesso e dell'esecutato sig. F.

3. DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito):

La procedura colpisce:

a) la nuda proprietà, in ditta del **Sig. [REDACTED]**, nato a [REDACTED] () il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], per la **quota di 2/9** dei seguenti beni:

N.C.T.: Comune di Mestrino - Foglio 12:

- mappale 181 – cat. T – are 05.40;
- mappale 218 – cat. T – are 10.00.

b) la piena proprietà, in ditta del **Sig. [REDACTED]**, nato a [REDACTED] () il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], per la **quota di 2/9** dei seguenti beni:

N.C.E.U.: Comune di Mestrino - Foglio 12 – mapp. 745:

- sub. 5 - cat. A/2 – v. 5,5 – p. 1T – via Sant'Antonio;
- sub. 6 - cat. A/2 – v. 6 – p. 1T – via Sant'Antonio;
- sub. 7 - cat. C/6 – mq. 15 – p. T - via Sant'Antonio;
- sub. 1 - cat. CO – p. T - via Sant'Antonio.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'“*Atto di Pignoramento*” che nell'“*Istanza di*



Vendita" e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 11/07/2019 e 06/09/2019), che risultano:

a) Nuda proprietà per la quota di 2/9:

C.T.: Comune di Mestrino - Foglio 12:

- mappale 181 – Vigneto – cl. 2 – are 05.40 – R.D. € 5,86 – R.A. € 3,35;
- mappale 218 – Seminativo – cl. 2 – are 10.00 – R.D. € 9,30 – R.A. € 5,68.

b) Piena proprietà per la quota di 2/9:

C.F.: Comune di Mestrino - Foglio 12 – mapp. 745:

- sub. 5 - cat. A/2 – cl. 2 - vani 5,5 – Sup. cat. 105 mq. - p. T-1 – via Sant'Antonio – Rendita € 497,09;
- sub. 6 - cat. A/2 – cl. 2 – v. 6 – Sup. cat. 115 mq. - p. T-1 – via Sant'Antonio - Ren. € 542,28;
- sub. 7 - cat. C/6 – cl. 2 - mq. 15 – Sup. cat. 20 mq. - p. T - via Sant'Antonio - Ren. € 31,76;
- sub. 1 - cat. Cortile – p. T - via Sant'Antonio.

a seguito delle seguenti variazioni:

Catasto Terreni:

- *Variazione con particella del 21/02/1985 in atti dal 19/01/1996 TM.8391.75 (n. 900201.15/1985);*

Catasto Fabbricati:

- *Variazione Toponomastica del 06/11/2014 protocollo n. PD0284292 in atti dal 06/11/2014 Variazione di Toponomastica (n. 217048.1/2014);*
- *Variazione Toponomastica del 06/11/2014 protocollo n. PD0284293 in atti dal 06/11/2014 Variazione di Toponomastica (n. 217049.1/2014);*
- *Variazione Toponomastica del 06/11/2014 protocollo n. PD0284294 in atti dal 06/11/2014 Variazione di Toponomastica (n. 217050.1/2014);*
- *Variazione Toponomastica del 06/11/2014 protocollo n. PD0284630 in atti dal 06/11/2014 Variazione di Toponomastica (n.*



217397.1/2014);

- *Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di Superficie.*

Il fabbricato in cui è sita l'unità in oggetto insiste sul terreno di cui:

C.T.: Comune di Mestrino - Foglio 12:

- mappale 745 – Ente Urbano – are 07.30.

Prima di proseguire con la descrizione dettagliata dei beni sopraelencati, si ritiene utile individuare **n. 2 Lotti di vendita**, secondo un criterio puramente logico, legato ad un criterio di mercato, che favorisce attualmente le vendite di immobili di piccole e medie dimensioni, precisando che nei due lotti vengono inclusi i terreni, per la quota di 1/2 per ciascun lotto, di cui ai mappali 181 e 218 che di fatto sono annessi al fabbricato.

Pertanto si ritiene di individuare i seguenti Lotti:

- **LOTTO N. 1** - Unità Residenziale di cui alle particelle 745 sub. 5 e sub. 1 del Foglio 12 – Comune di Mestrino – Via Sant'Antonio n. 10/A;
- **LOTTO N. 2** - Unità Residenziale di cui alle particelle 745 sub 6, sub. 7 e sub. 1 del Foglio 12 – Comune di Mestrino – Via Sant'Antonio n. 10.



LOTTO DI VENDITA N. 1
BENE IN MESTRINO (PD) VIA SANT'ANTONIO n. 10/A

1.3 DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito):

La procedura colpisce:

a) la nuda proprietà, in ditta del **Sig. [REDACTED]**, nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il 1 [REDACTED] 4, C.F.: [REDACTED], per la **quota di 2/9** dei seguenti beni:

N.C.T.: Comune di Mestrino - Foglio 12:

- mappale 181 – cat. T – are 05.40;
- mappale 218 – cat. T – are 10.00.

b) la piena proprietà, in ditta del **Sig. [REDACTED]**, nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il 1 [REDACTED] 4, C.F.: [REDACTED], per la **quota di 2/9** dei seguenti beni:

N.C.E.U.: Comune di Mestrino - Foglio 12 – mapp. 745:

- sub. 5 - cat. A/2 – v. 5,5 – p. 1T – via Sant'Antonio;
- sub. 1 - cat. CO – p. T - via Sant'Antonio.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'Atto di Pignoramento" che nella "Istanza di Vendita" e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 11/07/2019 e 06/09/2019), che risultano:

a) Nuda proprietà per la quota di 2/9:

C.T.: Comune di Mestrino - Foglio 12:

- mappale 181 – Vigneto – cl. 2 – are 05.40 – R.D. E. 5,86 – R.A. E. 3,35;
- mappale 218 – Seminativo – cl. 2 – are 10.00 – R.D. E. 9,30 – R.A. E. 5,68.

b) Piena proprietà per la quota di 2/9:

C.F.: Comune di Mestrino - Foglio 12 – mapp. 745:

- sub. 5 - cat. A/2 – cl. 2 - v. 5,5 – Sup. cat. 105 mq - p. T-1 – via Sant'Antonio – Ren. E. 497,09;
- sub. 1 - cat. Cortile – p. T - via Sant'Antonio.



a seguito delle seguenti variazioni:

Catasto Terreni:

- *Variazione con particella del 21/02/1985 in atti dal 19/01/1996 TM.8391.75 (n. 900201.15/1985);*

Catasto Fabbricati:

- *Variazione Toponomastica del 06/11/2014 protocollo n. PD0284292 in atti dal 06/11/2014 Variazione di Toponomastica (n. 217048.1/2014);*
- *Variazione Toponomastica del 06/11/2014 protocollo n. PD0284630 in atti dal 06/11/2014 Variazione di Toponomastica (n. 217397.1/2014);*
- *Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di Superficie.*

Il fabbricato in cui è sita l'unità in oggetto insiste sul terreno di cui:

C.T.: Comune di Mestrino - Foglio 12:

- mappale 745 – Ente Urbano – are 07.30.

Le coerenze catastali del bene sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub 5 (appartamento)** prospetta a nord, sud ed ovest sull'area comune (sub 1) e confina ad est con il sub 6;
- **l'unità immobiliare di cui al mappale 745 C.T. (sub 1 C.F.)** confina a nord con i mappali 181 e 218, ad ovest con il mappale 879 (servitù di passaggio), a sud con i mappali 879 e 939 e ad est con il mappale 218.
- **l'unità immobiliare di cui al mappale 181 C.T.** confina a nord con via Sant'Antonio, ad ovest con il mappale 879, a sud con il mappale 745 e ad est con il mappale 218.
- **l'unità immobiliare di cui al mappale 218 C.T.** confina a nord con via Sant'Antonio, ad ovest con i mappali 181 e 745, a sud e ad est con il mappale 939.

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presentano le unità attualmente è da ritenersi **conforme** relativamente alle denunce, con relative planimetrie presentate in data 15/04/1987.

Il "**Lotto di Vendita**" consiste in un'unità immobiliare ad uso residenziale



situata al piano terra e primo di un fabbricato bifamigliare, nel Comune di Mestrino (PD), in via Sant'Antonio n. 10/A.

Dell'unità fanno parte la quota parte del cortile comune (sub 1) e la quota di nuda proprietà dei terreni limitrofi a destinazione rurale, nella misura del 50%.

Il fabbricato ha gli accessi pedonale e carrabile da una stradina, pavimentata in ghiaio sciolto, laterale di Via Sant'Antonio.

Via Sant'Antonio, strada di quartiere, a doppio senso di marcia, priva di marciapiedi e spazi a parcheggio, è una laterale di via Martignon proseguimento della S.P. 13 che collega Mestrino (PD) con Campodoro (PD).

La zona gravita intorno al centro di Lissaro, frazione di Mestrino (PD), ove si trovano alcuni servizi pubblici e privati, mentre quelli principali si trovano nel centro di Mestrino a circa 3 km.

Il lotto non è recintato e l'area scoperta comune è utilizzata parte a zona di passaggio e parte a verde erborato con arbusti vari.

Il fabbricato è planimetricamente del tipo "bifamigliare", con pianta regolare ed a livello altimetrico si eleva su n. 2 piani fuori terra.

La struttura del fabbricato principale è del tipo con struttura portante intelaiata in cemento armato e muratura di tamponamento in laterizio, muratura esternamente ed internamente intonacata, tinteggiata e con alcuni particolari (muretti dei poggioli, camini, cornici di alcuni fori) in mattoni faccia a vista.

L'appartamento, posto nel lato ovest del fabbricato, è costituito:

- al piano terra: da un ingresso – soggiorno, cucina, bagno finestrato completo di wc, lavello, box doccia ed attacco lavatrice, e da un portico; sul fronte sud è installata una tettoia in acciaio e legno ("pompeiana") regolarmente autorizzata.
- al piano primo: da un piccolo disimpegno, n. 2 camere da letto ed un bagno finestrato, completo di sanitari, lavabo e vasca.

Lo stato manutentivo del fabbricato è buono così come quello dell'unità immobiliare.



TABELLA SUPERFICI

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Piano terra h. 2,60				
Ingresso	3,48	1	Sud	Buone
Soggiorno	25,92	1	Sud-ovest	"
Cucina	11,05	1	Nord	"
Portico	19,14	0,30	Nord	"
Bagno	3,48	1	Sud	"
Piano Primo h. 2,80				
Disimpegno	2,16	1	-	"
Camera	19,98	1	Sud-ovest	"
Camera	9,96	1	Nord	"
Bagno	7,83	1	Sud	
Totale Complessivo	103,00			

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state ricavate dalle tavole di progetto, pertanto possono subire qualche variazione di dettaglio. La superficie lorda è anch'essa stata ricavata dagli elaborati comunali.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile complessiva: mq. 103,00**
- **Superficie Lorda complessiva: mq. 108,40**
- **Superficie terreno agricolo: mq. 770,00**

Le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:



Fabbricato:

- Scoperto: il cortile comune è utilizzato in parte a passaggio pedonale e carrabile ed in parte a verde erborato e piantumato, così come i terreni a destinazione agricola.
- Facciate Esterne: l'intero complesso si presenta esternamente intonacato e tinteggiato con pittura lavabile al quarzo di colore avorio. I parapetti dei poggioli sono in mattoni faccia a vista.

Appartamento:

- Infissi Esterni: il portoncino d'ingresso è in legno e vetro antisfondamento, stile "inglesina". Le finestre hanno serramenti in legno scuro, con vetrocamera e maniglie in ottone;
 - Protezioni esterne: le finestre sono protette da oscuri in legno.
 - Soglie e davanzali: sono in marmo.
 - Infissi Interni: le porte sono in legno di noce tanganka con maniglie in ottone.
 - Pavimentazione Interna: la zona giorno al piano terra è pavimentata in piastrelle di cotto con posa in diagonale; il bagno ha pavimento in ceramica; la zona notte al piano primo ha pavimento in parquet di legno; il bagno è pavimentato in ceramica.
 - Rivestimento Interno: le pareti sono intonacate e pitturate con pittura semilavabile bianca o con tinte pastello; il rivestimento a parete dei bagni e dell'angolo cottura è in ceramica.
- Il soffitto è ovunque intonacato e tinteggiato.
- Scala: è completamente in legno.

Impianti:

- Elettrico: sottotraccia, recente, con placche in resina.
- Impianto Termico: l'impianto è autonomo, a gas, con caldaia installata in cucina, i radiatori sono in ghisa ed il termostato ambiente è in soggiorno.
- Impianto citofonico: non è presente.
- Luci d'emergenza: non presenti.
- Impianto d'allarme: non presente.



- Impianto di condizionamento: predisposizione nella zona notte.

1.4 STATO DEL POSSESSO (Punto c) del Quesito):

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 31/07/2019, l'unità immobiliare si presentava **occupata** dal sig. [REDACTED]

1.5 VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Punto d) del Quesito):

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, conferma che sul lotto in oggetto **non esistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente.**

Dall'Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio, n. 4284 di registro, rilasciato dal Comune di Mestrino (PD) in data 02/02/2019, il sig. [REDACTED] risultava coniugato con la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED].

Dallo stesso Estratto risulta che gli effetti civili di detto matrimonio sono cessati a seguito di sentenza n. 61/04 del Tribunale di Padova, depositata in data 16/01/2004.

1.6 VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (Punto e) del Quesito):

Come risulta dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) redatto in data 28/02/2018 e contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- **Ipoteca Giudiziale: N. gen./part. 22737/3863 del 16/06/2017**, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 01/06/2017, rep. n. 4673, a favore di [REDACTED] con sede in Roma, C.F.:

L'ipoteca grava sulla quota di 2/9 dei seguenti immobili:

C.F.: Comune di Mestrino - Foglio 12 - mappali 745 sub 5, 6, 7 e 1;



C.T.: Comune di Mestrino - Foglio 12 - mappali 181 e 218.

- **Ipoteca Giudiziale: N. gen./part. 34718/5964 del 12/09/2017**, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 01/09/2017, rep. n. 6451, a favore di

§ con sede in , C.F.:

L'ipoteca grava sulla quota di 2/9 dei seguenti immobili:

C.F.: Comune di Mestrino - Foglio 12 - mappali 745 sub 5, 6, 7 e 1 (per la piena proprietà);

C.T.: Comune di Mestrino - Foglio 12 - mappali 181 e 218 (per la nuda proprietà).

- **Pignoramento: N. gen./part. 3553/2162 del 30/01/2019**, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova in data 13/12/2018, rep. n. 8612, a favore di

§ con sede in , C.F.:

La trascrizione grava sulla quota di 2/9 dei seguenti immobili:

C.F.: Comune di Mestrino - Foglio 12 - mappali 745 sub 5, 6, 7 e 1 (per la piena proprietà);

C.T.: Comune di Mestrino - Foglio 12 - mappali 181 e 218 (per la nuda proprietà).

Come risulta dal medesimo Certificato, il bene è pervenuto **in proprietà** del sig. , nato a Mestrino (PD) il 18/08/1964, C.F.:

per la **quota di 2/9**, in forza:

- "Successione" in morte del genitore , nato a il e deceduto in data 18/09/1984, rep. n. 2173/20, trascritta a Padova in data 18/04/1985 ai nn. Gen./part. 7681/5660.

N.B.: non risulta trascritta accettazione di eredità in morte di .

N.B.: catastalmente risulta, per le particelle 181 e 218 del Fg. 12 del C.T., l'usufrutto in favore di § , nata a il .



1.7 VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA –

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (*Punto f) del Quesito*):

In sede di sopralluogo effettuato in data 31/07/2019, si è accertato che lo stato in cui si presenta l'immobile attualmente è da ritenersi **conforme** da un punto di vista **edilizio**, in rapporto alle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 22/86**, prot. n. 953, in data 16/05/1986 per "*Ampliamento e ristrutturazione fabbricato ad uso civile abitazione*" rilasciata ai sig.ri *1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193,*

comproprietà a favore dei sig.ri:

- **Marcomina**, nata a Mestrino (PD) il **10/01/1950**, C.F.: **4120571020**, per la quota di **3/9**;
- **Marcomina**, nato a Mestrino (PD) il **10/01/1950**, C.F.: **4120572020**, per la quota di **2/9**;
- **Marcomina**, nata a Mestrino (PD) il **10/01/1950**, C.F.: **Z 4120573020**, per la quota di **2/9**;

Il **diritto di comproprietà** a favore del sig. **Marcomina**, nato a Mestrino (PD) il **10/01/1950**, C.F.: **4120571020** è pari alla **quota di 2/9**.

In riferimento al valore complessivo della quota di comproprietà del sig. **Marcomina**, così come stimata nei capitoli 1.11 e 2.11 della presente relazione, **non risulta possibile lo stralcio in natura di tale quota, né la divisione.**

Annotazione: a seguito di indagini eseguite dalla sottoscritta in merito all'usufrutto a favore della sig.ra **Marcomina** risultante dalle visure catastali relative ai mappali **181 e 218 del Fg. 12 - C. T.**, si è accertato che la sig.ra **Marcomina** è deceduta il **10/01/2010**, così come risulta dall'Atto di Morte ricevuto dal Comune di Mestrino (PD), che si allega in copia.

Pertanto, il diritto di nuda comproprietà sui suddetti mappali si trasforma in **diritto di piena comproprietà**, con necessità di effettuare l'opportuna **variazione catastale con un costo presumibile di € 600,00** da suddividere in parti uguali tra i due lotti.

1.9 PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito):

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mestrino (PD) è emerso che **non** vi sono **pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano il lotto in oggetto.

1.10 SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito):

Sul lotto in oggetto **non gravano** spese condominiali.



1.11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA (*Punto I*) del *Quesito*):

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il "**Metodo sintetico di stima**", metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda e per i terreni, a destinazione agricola, il prezzo a metro quadro, prezzi adottati nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Mestrino (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova;
- Ufficio Tecnico del Comune di Mestrino;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Mestrino;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova
- Astalegale.

Per superficie commerciale lorda dell'appartamento si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà con le seguenti riduzioni:

- Portico: 0,30;

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Lorda complessiva: **mq. 108,40**
- Superficie terreno agricolo: **mq. 770,00**

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel comune di Mestrino (PD) si assegnano i seguenti valori:

- Valore unitario appartamento: **€/mq. 850,00**



- Valore unitario terreni: € /mq. 6,50

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

mq. 108,40 x € /mq. 850,00 = € 92.140,00

mq. 770,00 x € /mq. 6,50 = € 5.005,00

pari a complessivi € 97.145,00

per cui, detratte le spese per la variazione catastale, resta:

€ 97.145,00 - € 300,00 = € 96.845,00

Considerato che la quota di proprietà del sig. Zuin Riccardo è pari a **2/9**, si ha:

€ 96.845,00 x 2/9 = € 21.521,12

che viene arrotondato in:

€ 21.500,00 (euro ventuno mila cinquecento/00)

1.12 TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito):

Il lotto in oggetto **comprende terreni agricoli** che di fatto sono utilizzati a prato; su di essi non insistono fabbricati e la normativa comunale vigente li rende inedificabili.

1.13 VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (Punto I) del Quesito):

A termine della presente Relazione verranno allegate le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 11/07/2019 e 06/09/2019.

Viene allegato il **CDU** rilasciato in data 16/07/2019.



LOTTO DI VENDITA N. 2
BENE IN MESTRINO (PD) VIA SANT'ANTONIO n. 10

2.3 DESCRIZIONE DEI BENI CON VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEGLI STESSI (Punti a) e b) del Quesito):

La procedura colpisce:

a) la nuda proprietà, in ditta del **Sig. [REDACTED]**, nato a [REDACTED], C.F.: [REDACTED], per la **quota di 2/9** dei seguenti beni:

N.C.T.: Comune di Mestrino - Foglio 12:

- mappale 181 – cat. T – are 05.40;
- mappale 218 – cat. T – are 10.00.

b) la piena proprietà, in ditta del **Sig. [REDACTED]**, nato a [REDACTED], C.F.: [REDACTED], per la **quota di 2/9** dei seguenti beni:

N.C.E.U.: Comune di Mestrino - Foglio 12 – mappale 745:

- sub. 6 - cat. A/2 – v. 6 – p. 1T – via Sant'Antonio;
- sub. 7 - cat. C/6 – mq. 15 – p. T - via Sant'Antonio;
- sub. 1 - cat. CO – p. T - via Sant'Antonio.

Da una verifica dei documenti reperiti, si è riscontrata la **conformità** tra i dati contenuti sia nell'Atto di Pignoramento" che nella "Istanza di Vendita" e gli identificativi catastali attualmente in possesso dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto (visure datate 11/07/2019 e 06/09/2019), che risultano:

a) Nuda proprietà per la quota di 2/9:

C.T.: Comune di Mestrino - Foglio 12:

- mappale 181 – Vigneto – cl. 2 – are 05.40 – R.D. € 5,86 – R.A. € 3,35;
- mappale 218 – Seminativo – cl. 2 – are 10.00 – R.D. € 9,30 – R.A. € 5,68.

b) Piena proprietà per la quota di 2/9:

C.F.: Comune di Mestrino - Foglio 12 – mappale 745:

- sub. 6 - cat. A/2 – cl. 2 – v. 6 – Sup. cat. 115 mq - p. T-1 – via Sant'Antonio - Ren. € 542,28;



- **sub. 7 - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 15 - Sup. cat. 20 mq - p. T - via Sant'Antonio - Ren. € 31,76;**

- **sub. 1 - cat. Cortile - p. T - via Sant'Antonio.**

a seguito delle seguenti variazioni:

Catasto Terreni:

- *Variazione con particella del 21/02/1985 in atti dal 19/01/1996 TM.8391.75 (n. 900201.15/1985);*

Catasto Fabbricati:

- *Variazione Toponomastica del 06/11/2014 protocollo n. PD0284293 in atti dal 06/11/2014 Variazione di Toponomastica (n. 217049.1/2014);*
 - *Variazione Toponomastica del 06/11/2014 protocollo n. PD0284294 in atti dal 06/11/2014 Variazione di Toponomastica (n. 217050.1/2014);*
 - *Variazione Toponomastica del 06/11/2014 protocollo n. PD0284630 in atti dal 06/11/2014 Variazione di Toponomastica (n. 217397.1/2014);*
 - *Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di Superficie.*
- Il fabbricato in cui è sita l'unità in oggetto insiste sul terreno di cui:

C.T.: Comune di Mestrino - Foglio 12:

- **mappale 745 - Ente Urbano - are 07.30.**

Le coerenze catastali del bene sono le seguenti:

- **l'unità immobiliare di cui al sub 6 (appartamento)** prospetta a sud e parzialmente a nord ed est sull'area comune (sub 1) e confina ad ovest con il sub 5 e parzialmente a nord ed est con il sub 7;
- **l'unità immobiliare di cui al sub 7 (garage)** prospetta a nord ed est sull'area comune (sub 1) e confina ad ovest e sud con il sub 6;
- **l'unità immobiliare di cui al mappale 745 C.T. (sub 1 C.F.)** confina a nord con i mappali 181 e 218, ad ovest con il mappale 879 (servitù di passaggio), a sud con i mappali 879 e 939 e ad est con il mappale 218.
- **l'unità immobiliare di cui al mappale 181 C.T.** confina a nord con via Sant'Antonio, ad ovest con il mappale 879, a sud con il mappale 745 e



ad est con il mappale 218.

- **l'unità immobiliare di cui al mappale 218 C.T.** confina a nord con via Sant'Antonio, ad ovest con i mappali 181 e 745, a sud e ad est con il mappale 939.

In sede di sopralluogo si è accertato, da un punto di vista **catastale**, che lo stato in cui si presentano le unità attualmente è da ritenersi **conforme** relativamente alle denunce, con relative planimetrie presentate in data 15/04/1987.

Il "**Lotto di Vendita**" consiste in un'unità immobiliare ad uso residenziale situata al piano terra e primo di un fabbricato bifamigliare, nel Comune di Mestrino (PD), in via Sant'Antonio n. 10/A.

Dell'unità fanno parte un garage (sub 7), la quota parte del cortile comune (sub 1) e la quota di nuda proprietà dei terreni limitrofi a destinazione rurale, nella misura del 50%.

Il fabbricato ha gli accessi pedonale e carrabile da una stradina, pavimentata in ghiaio sciolto, laterale di Via Sant'Antonio.

Via Sant'Antonio, strada di quartiere, a doppio senso di marcia, priva di marciapiedi e spazi a parcheggio, è una laterale di via Martignon proseguimento della S.P. 13 che collega Mestrino (PD) con Campodoro (PD).

La zona gravita intorno al centro di Lissaro, frazione di Mestrino (PD), ove si trovano alcuni servizi pubblici e privati, mentre quelli principali si trovano nel centro di Mestrino a circa 3 km.

Il lotto non è recintato e l'area scoperta comune è utilizzata parte a zona di passaggio e parte a verde erborato con arbusti vari.

Il fabbricato è planimetricamente del tipo "bifamigliare", con pianta regolare ed a livello altimetrico si eleva su n. 2 piani fuori terra.

La struttura del fabbricato principale è del tipo con struttura portante intelaiata in cemento armato e muratura di tamponamento in laterizio, muratura esternamente ed internamente intonacata, tinteggiata e con alcuni particolari (muretti dei poggioli, camini, cornici di alcuni fori) in mattoni faccia a vista.



L'appartamento, posto nel lato est del fabbricato, è costituito:

- al piano terra: da garage, pranzo – soggiorno, disbrigo, ripostiglio, utilizzato come bagno con sanitari, lavello e attacco lavatrice, e da n. 2 portici;

- al piano primo: da un piccolo disimpegno, n. 2 camere da letto ed un bagno finestrato, completo di sanitari, lavabo e vasca.

Lo stato manutentivo del fabbricato è buono così come quello dell'unità immobiliare.

TABELLA SUPERFICI

Destinazione d'uso	Superfici calpestabili mq.	Coefficiente di riduzione	Esposizione solare	Condizioni manutentive
Piano terra h. 2,70				
Portico	5,00	0,30	Sud	Buone
Ingresso	3,15	1	Sud	"
Pranzo-Soggiorno	36,75	1	Nord-sud	"
Portico	19,14	0,30	Nord	"
Disimpegno	1,56	1	-	"
Disbrigo	11,20	1	Sud	"
Ripostiglio	2,26	1	Est	"
Garage h. 2,40	15,20	0,60	Nord-est	"
Piano Primo h. 2,70				
Disimpegno	3,60	1	-	"
Camera	14,62	1	Nord	"
Camera	12,17	1	Sud	"
Bagno	4,42	1	Sud	"
Poggiolo	2,80	0,30	Sud	"



Totale Complessivo	131,87			
---------------------------	---------------	--	--	--

Riguardo ai dati contenuti in tabella, si precisa che le destinazioni d'uso e le superfici dei locali sono state ricavate dalle tavole di progetto, pertanto possono subire qualche variazione di dettaglio. La superficie lorda è anch'essa stata ricavata dagli elaborati comunali.

Riepilogo Superfici:

- **Superficie Calpestabile complessiva: mq. 131,87**
- **Superficie Lorda complessiva: mq. 136,37**
- **Superficie terreno agricolo: mq. 770,00**

Le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato e dell'unità immobiliare interessata dalla procedura sono le seguenti:

Fabbricato:

- Scoperto: il cortile comune è utilizzato in parte a passaggio pedonale e carrabile ed in parte a verde erborato e piantumato, così come i terreni a destinazione agricola.
- Facciate Esterne: l'intero complesso si presenta esternamente intonacato e tinteggiato con pittura lavabile al quarzo di colore avorio. I parapetti dei poggioli sono in mattoni faccia a vista.

Appartamento:

- Infissi Esterni: il portoncino d'ingresso è in legno e vetro antisfondamento, stile "inglesina". Le finestre hanno serramenti in legno scuro (stile "inglesina"), con vetrocamera e maniglie in ottone;
- Protezioni esterne: le finestre sono protette da oscuri in legno.
- Soglie e davanzali: sono in marmo.
- Infissi Interni: le porte sono in legno di noce tanganka con maniglie in ottone.
- Pavimentazione Interna: la zona giorno al piano terra è pavimentata in piastrelle di cotto con posa in diagonale; il bagno ha pavimento in ceramica; la zona notte al piano primo ha pavimento in parquet di legno; il bagno è pavimentato in ceramica.



- Rivestimento Interno: le pareti sono intonacate e pitturate con pittura semilavabile bianca ad eccezione del soggiorno che presenta una rasatura tipo marmorino; il rivestimento a parete dei bagni e dell'angolo cottura è in ceramica.

Il soffitto è ovunque intonacato e tinteggiato.

- Scala: è completamente in legno.

Impianti:

- Elettrico: sottotraccia, con placche in resina.

- Impianto Termico: l'impianto è autonomo, a gas, con caldaia installata nel disbrigo a piano terra, i radiatori sono in ghisa ed il termostato ambiente è in soggiorno.

- Impianto citofonico: non è presente.

- Luci d'emergenza: non presenti.

- Impianto d'allarme: non presente.

- Impianto di condizionamento: è presente uno split nel disimpegno della zona notte.

Garage:

Portone: in lamiera zincata del tipo basculante, ad apertura manuale.

Pavimentazione: in piastrelle rettangolari di cotto.

- Impianto elettrico: presente sottotraccia.

2.4 STATO DEL POSSESSO (Punto c) del Quesito):

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 31/07/2019, l'unità immobiliare si presentava **occupata** dalla sig.ra **.....**, nata a **Messina**, il **.....**, C.F.: **.....**.

2.5 VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (Punto d) del Quesito):

La sottoscritta, a seguito di verifica documentale, conferma che sul lotto in oggetto **non esistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente.**

Dall'Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio, n. 4284 di registro,



rilasciato dal Comune di Mestrino (PD) in data 03/09/2019, il sig. [redatto], [redatto] risultava coniugato [redatto] con la sig.ra [redatto], nata a Padova il [redatto].

Dallo stesso Estratto risulta che gli effetti civili di detto matrimonio sono cessati a seguito di sentenza n. 61/04 del Tribunale di Padova, depositata in data 16/01/2004.

2.6 VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA (Punto e) del Quesito):

Come risulta dal "Certificato Notarile" redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) redatto in data 28/02/2018 e contenuto negli atti del fascicolo della procedura, sul bene risultano iscritte e trascritte presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Padova, le seguenti formalità suscettibili di cancellazione:

- Ipoteca Giudiziale: N. gen./part. 22737/3863 del 16/06/2017, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 01/06/2017, rep. n. 4673, a favore di [redatto] con sede in Roma, C.F.:

L'ipoteca grava sulla quota di 2/9 dei seguenti immobili:

C.F.: Comune di Mestrino - Foglio 12 - mappali 745 sub 5, 6, 7 e 1;

C.T.: Comune di Mestrino - Foglio 12 - mappali 181 e 218.

- Ipoteca Giudiziale: N. gen./part. 34718/5964 del 12/09/2017, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 01/09/2017, rep. n. 6451, a favore di [redatto] con sede in [redatto], C.F. [redatto].

L'ipoteca grava sulla quota di 2/9 dei seguenti immobili:

C.F.: Comune di Mestrino - Foglio 12 - mappali 745 sub 5, 6, 7 e 1 (per la piena proprietà);

C.T.: Comune di Mestrino - Foglio 12 - mappali 181 e 218 (per la nuda proprietà).

- Pignoramento: N. gen./part. 3553/2162 del 30/01/2019, a seguito di Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Padova





- **Certificato di Abitabilità** prot. n. **22/86** in data 29/08/1990, rilasciata ai sig.ri **FRANCESCO** e **GIULIA**;

- **D.I.A. n. 20/2001**, prot. n. 2513, in data 16/02/2001, presentata da **FRANCESCO** in **COMUNE DI MESTRINO**, per "Realizzazione di una tettoia scoperta in acciaio e legno".

Dal punto di vista urbanistico, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 34/2019 emesso dal Comune di Mestrino (PD) in data 16/07/2019, prot. n. 8587, l'area, secondo il Piano degli Interventi Vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 16/07/2018, si trova in "Zona territoriale B Residenziale urbana di Completamento" (tavola 13.1 Nord), relativamente al mappale 745 e in "Zona E Rurale - Aree a verde agricolo periurbano", relativamente ai mappali 181 e 218.

Per il caso in esame, trattandosi di edificio esistente, possono sempre essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

2.8 VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI (Punto g) del Quesito):

La sottoscritta afferma che sul lotto in oggetto **esistono i diritti di comproprietà** a favore dei sig.ri:

- **FRANCESCO**, nata a **MESTRINO** il **2** **1980**, C.F.: **FRNCSC80A0000000**, per la quota di 3/9;
- **GIULIA**, nato a **MESTRINO** il **2** **1980**, C.F.: **GIULIA80A0000000**, per la quota di 2/9;
- **FRANCESCO**, nata a **MESTRINO** il **2** **1980**, C.F.: **FRNCSC80A0000000**, per la quota di 2/9;

Il **diritto di comproprietà** a favore del sig. **FRANCESCO** nato a **MESTRINO** (PD) il **2** **1980**, C.F.: **FRNCSC80A0000000** è pari alla **quota di 2/9**.

In riferimento al valore complessivo della quota di comproprietà del sig. **FRANCESCO** così come stimata nei capitoli 1.11 e 2.11 della presente relazione, **non risulta possibile lo stralcio in natura di tale quota, né la divisione.**

Annotazione: a seguito di indagini eseguite dalla sottoscritta in merito



all'usufrutto a favore della sig.ra risultante dalle visure catastali relative ai mappali **181 e 218 del Fg. 12 - C. T.**, si è accertato che la sig.ra è deceduta in così come risulta dall'Atto di Morte ricevuto dal Comune di Mestrino (PD), che si allega in copia.

Pertanto, il diritto di nuda comproprietà sui suddetti mappali si trasforma in **diritto di piena comproprietà**, con necessità di effettuare l'opportuna **variazione catastale con un costo presumibile di € 600,00** da suddividere in parti uguali tra i due lotti.

2.9 PRATICHE DI CONDONO (Punto h) del Quesito):

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mestrino (PD) è emerso che **non** vi sono **pratiche di Condono Edilizio in corso** che riguardano il lotto in oggetto.

2.10 SPESE CONDOMINIALI (Punto i) del Quesito):

Sul lotto in oggetto **non gravano** spese condominiali.

2.11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA

(Punto l) del Quesito):

Nella valutazione del lotto di vendita, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche del lotto, come criterio di stima la sottoscritta decide di adottare il **"Metodo sintetico di stima"**, metodo basato sulla comparazione del valore di beni simili.

Si assumono come parametri, per l'appartamento, il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda e per i terreni, a destinazione agricola, il prezzo a metro quadro, prezzi adottati nelle contrattazioni di compravendita in Comune di Mestrino (PD), per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima.

Le informazioni utilizzate per la redazione della perizia sono state raccolte da:

- Agenzia del Territorio di Padova;



- Ufficio Tecnico del Comune di Mestrino;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Mestrino;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare di Padova e Provincia;
- Agenzie Immobiliari della Provincia di Padova
- Astalegale.

Per superficie commerciale lorda dell'appartamento si intende la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali, sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà con le seguenti riduzioni:

- Portico: 0,30;
- Poggiolo: 0,30;
- Garage: 0,60.

Dal momento che, a seguito dei calcoli precedentemente svolti si è ottenuto:

- Superficie Lorda complessiva: **mq. 136,37**
- Superficie terreno agricolo: **mq. 770,00**

e tenuto conto che per immobili analoghi per tipologia, posizione, caratteristiche intrinseche nel comune di Mestrino (PD) si assegnano i seguenti valori:

- Valore unitario appartamento: **€/mq. 850,00**
- Valore unitario terreni: **€/mq. 6,50**

si ottiene un valore della piena proprietà del bene pari a:

$$\text{mq. } 136,37 \times \text{€/mq. } 850,00 = \text{€ } 115.914,50$$

$$\text{mq. } 770,00 \times \text{€/mq. } 6,50 = \text{€ } 5.005,00$$

pari a complessivi € 120.919,50

per cui, detratte le spese per la variazione catastale, resta:

$$\text{€ } 120.919,50 - \text{€ } 300,00 = \text{€ } 120.619,50$$

Considerato che la quota di proprietà del sig. Zuin Riccardo è pari a 2/9, si ha:

$$\text{€ } 120.619,50 \times 2/9 = \text{€ } 26.804,34$$

che viene arrotondato in:

$$\text{€ } 26.800,00 \quad (\text{euro ventisei mila ottocento/00})$$



2.12 TERRENI AGRICOLI (Punto I) del Quesito):

Il lotto in oggetto **comprende terreni agricoli** che di fatto sono utilizzati a prato; su di essi non insistono fabbricati e la normativa comunale vigente li rende inedificabili.

2.13 VISURE CATASTALI, C.D.U. E A.P.E. (Punto I) del Quesito):

A termine della presente Relazione verranno allegate le **visure catastali** del lotto, acquisite in data 11/07/2019 e 06/09/2019.

Viene allegato il **CDU** rilasciato in data 16/07/2019.

La sottoscritta dimette la presente Relazione, che si compone di n. 32 pagine compresa la copertina ed esclusi i sottoelencati documenti allegati.

Padova, 18 settembre 2019

Arch. Monica Franchi



Allegati:

- Comune ai Lotti: Documentazione fotografica;
- Lotto 1: Documentazione Catastale;
- Lotto 2: Documentazione Catastale;
- Comune ai Lotti: Provenienza;
- Comune ai Lotti: Documentazione Comunale;
- Comune ai Lotti: Certificato di destinazione urbanistica;
- Comune ai Lotti: Atto di morte Stella Caterina.

Per il Tribunale si allegano:

- Prospetti riepilogativi;
- Istanza di liquidazione.

