

Tribunale di PADOVA

L.G. n. 50/2025



con sede legale in Mestrino (PD) Via 

Giudice Delegato: Dott.ssa Pasqualetto Alessandra

Curatore: Dott. Emanuele Carraro

PERIZIA DI STIMA
relativa a
BENI IMMOBILI
ubicati in Comune di Mestrino

Perito Stimatore: ing. Marco Battilana

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

INDICE

1 - INCARICO.....	3
2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	5
3 - UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	6
3.2 - Dati catastali	11
3.3 - Provenienza degli immobili.....	12
3.4 - Stato di possesso.....	13
3.5 - Spese condominiali.....	13
3.6 - Limitazioni e vincoli sulla proprietà.....	14
3.7 - Situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica	16
3.8 - Criterio di stima	18
4 - ELENCO ALLEGATI	20

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Il Dott. Emanuele Carraro, in qualità di curatore della procedura “[REDACTED]”, affidava allo scrivente ing. Marco Battilana, libero professionista iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n.3598, con studio in viale N. Bizio n.95 a Treviso (TV), l’incarico per la redazione di una perizia di stima relativamente al compendio immobiliare, ubicato nel territorio comunale di Mestrino (PD).

La presente perizia si riferisce, pertanto, esclusivamente a detto incarico estimativo, mentre vengono di seguito riportate le limitazioni all’incarico commissionato:

1. Parti condominiali e agenti inquinanti:

sono escluse dal presente incarico verifiche in genere inerenti il Condominio in cui gli immobili appresi all’attivo fallimentare siano ubicati; analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono (tra cui, fra l’altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.); nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in sede di incarico e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Nota bene: NON oggetto di verifica e pertanto è non esclusa, la presenza, nel compendio immobiliare appreso all’attivo fallimentare (in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra), di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d’esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

2. Pratiche edilizie:

lo scrivente, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune dove risulta ubicato l’immobile ed alle successive pratiche edilizie ricevute dall’amministrazione Comunale, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all’archivio cartaceo comunale (la pratica edilizia viene resa dall’ufficio tecnico in relazione ad una propria e autonoma ricerca di archivio), né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest’ultimo potrebbe non esser stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero esser state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all’effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

3. Descrizione dei beni / sanabilità irregolarità amministrative:

Si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono, né dell’intero fabbricato.

In merito alla materializzazione esistente dei confini dei terreni e/o delle aree pertinenziali esterne, anche ove siano presenti elementi di recinzione, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti/aree scoperte in godimento dei beni. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di un’azione di specifico

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

ri-confinamento, o a mezzo preciso rilievo strumentale-topografico, in loco, attività che non sono state eseguite, in quanto non precisamente richieste e commissionate. Eventuali ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc. per eventuali dovuti, connessi ripristini e/o per pratiche edilizie/verifiche aggiuntive connesse con problematiche edilizio-urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione dei beni pignorati e/o richieste dalle P.A. competenti in sede di istruttoria, ecc. non risultano allo stato attuale tecnicamente quantificabili e valutabili dallo scrivente, oltre a quanto già menzionato.

Si evidenzia, altresì, che resta ferma la necessità di eventuale successiva verifica (non oggetto dell'incarico dello scrivente) di variazioni/difformità che possono supporre il coinvolgimento dell'intero Condominio (sue parti comuni), di cui il bene pignorato in esame fa parte (senza in questa sede entrare nel merito di variazioni/difformità afferenti ad eventuali altre proprietà nello stabile), dato che non sono emerse, negli archivi comunali, eventuali pratiche di sanatoria afferenti alla consistenza dell'intero fabbricato.

Ogni ulteriore più approfondita relativa analisi/determinazione sulla questione, non è in questa sede precisamente quantificabile (una quantificazione dettagliata degli oneri economici connessi alle eventuali difformità condominiali, appare in questa sede non determinabile, senza il coinvolgimento di soggetti terzi, stante la necessità di esperire verifiche afferenti anche ad altre proprietà nel condominio, con relativo necessario contraddittorio, da instaurare con le competenti pubbliche amministrazioni, attività che esula dall'incarico ricevuto).

4. Statica della struttura dell'immobile:

a vista e sempre per quanto è stato potuto e possibile visionare nel corso del sopralluogo effettuato, sia esternamente che internamente e sempre limitatamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica, sia per l'intero edificio che per l'unità immobiliare oggetto di perizia.

5. Raffronto confine catastale/reale: *sono escluse, dal presente incarico, verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali; verifiche in genere inerenti all'ambito in cui gli immobili siano ubicati;*

6. Regolarizzazione catastale:

Il costo della regolarizzazione catastale, come riportato nello specifico paragrafo, è stato opportunamente stimato e/o opportunamente calmierato all'interno della valutazione estimativa al fine dell'aggiornamento/correzione della sola documentazione catastale presente nella banca dati catastale, relativa all'unità immobiliare oggetto di perizia.

Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della/e pratica/he catastale/i di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale provinciale in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati/difformità di pregresse identificazioni/scaturenti da titoli qui non presi in esame/ecc.).

7. Varie: *In sede di valutazione estimativa, in quanto esulano dall'attività dello scrivente verifiche di tipo strumentale in ambito acustico, verrà ipotizzato il rispetto, all'epoca della normativa vigente in cui è stato realizzato il fabbricato, dei parametri acustici dell'immobile oggetto di disamina tecnica.*

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, in data 02/10/2025 si procedeva, alla presenza della sig.ra [REDACTED] in qualità di comproprietaria dell'immobile e dell'Arch. Stefano Vianini collaboratore dello scrivente, a condurre un accertamento tecnico presso il compendio immobiliare, composto da un appartamento e un garage, ubicato a Mestrino (PD) in Via Carlo Pisacane n. 5.

Nelle occasioni specificate veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di stima, assumendo la documentazione di riferimento al momento disponibile.

Peraltro, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, si rendevano necessarie:

- 1) visure telematiche presso gli Uffici del Catasto di Padova per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili;
- 2) visure telematiche ed accesso presso la conservatoria di Padova per l'acquisizione delle note di trascrizioni e iscrizioni, nonché degli atti di provenienza degli immobili;
- 3) verifica delle pratiche edilizie istruite con ottenimento di copie dei documenti tecnici da parte del personale tecnico del Dipartimento "Edilizia Privata" del Comune di Mestrino (PD).

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

3 - UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima, ubicato nel Comune di Mestrino (PD) Via Carlo Pisacane n. 5, è costituito da un'unità abitativa, comprensiva di garage, inserito all'interno di un più vasto complesso edilizio condominiale.

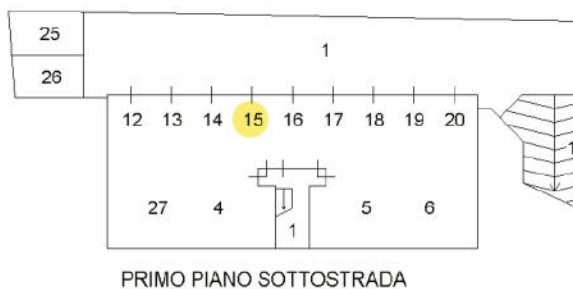
Si premette che il compendio immobiliare in questione risulta essere occupato attraverso la concessione del diritto di assegnazione della casa coniugale.

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale del compendio immobiliare oggetto di disamina:



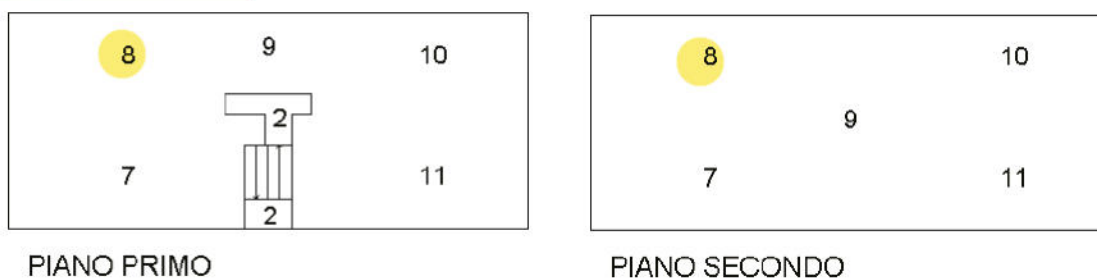
Foto n. 3-1 _ Inquadramento territoriale

Per maggiore delucidazione in merito al lotto immobiliare oggetto di analisi, si riporta in seguito un estratto dell'elaborato planimetrico catastale con l'indicazione della collocazione delle unità immobiliari all'interno del fabbricato condominiale:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



Estratto Doc. 1 _ Estratto dell'Elaborato Planimetrico Catastale

Entrando nel merito delle singole unità immobiliari, si riporta in seguito un'analisi delle stesse.

3.1.1 – LOTTO IMMOBILIARE (APPARTAMENTO + GARAGE)

L'unità immobiliare oggetto della presente disamina tecnica è caratterizzata da un appartamento, avente una superficie commerciale pari a 74,80 mq, posto al piano primo e secondo, di un fabbricato condominiale inserito in un più vasto complesso edilizio.

Detta unità abitativa, mantenendo la descrizione catastale riportata nelle planimetrie depositate presso l'archivio catastale di Padova (vedi [Allegato n. 01](#)), è costituita da un appartamento sviluppato su due livelli di piano come di seguito indicato:

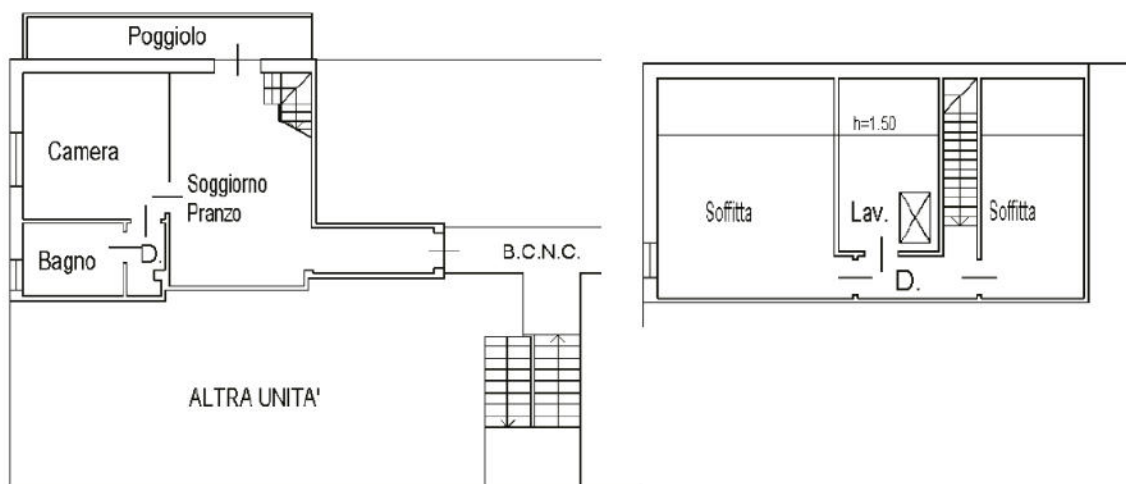
- Piano Primo: su questo livello di piano sono presenti un ingresso, un ambiente soggiorno-pranzo, una camera, un bagno e un poggiolo. Completa l'unità immobiliare anche una scala interna che permette la fruizione con il piano sovrastante.
- Piano secondo: su questo livello di piano si trova una soffitta, distribuita in due ambienti distinti ed un bagno. Si fa presente che questo livello di piano è caratterizzato da una copertura a falde spioventi.

Completa l'unità immobiliare un garage coperto al piano interrato avente una consistenza catastale di circa 15 mq.

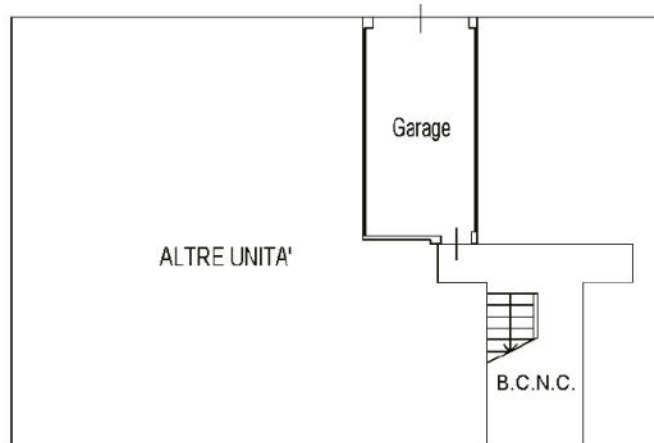
Al fine di offrire un maggior livello di dettaglio sulle caratteristiche distributive e funzionali dell'immobile, si riporta nel prosieguo un estratto della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Padova:

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



Estratto Doc. 2 _ Estratto planimetria catastale piano primo (dx) e secondo (sx)



Estratto Doc. 3 _ Estratto planimetria catastale garage piano terra

L'accesso all'unità abitativa, identificata con il civico n. 5, avviene, previo passaggio dal vano scala condominiale, tramite un passaggio pedonale dotato di un cancelletto metallico e tramite un passo carraio dotato di cancello metallico a doppia anta con apertura automatizzata. Quest'ultimo consente l'accesso, previa la presenza di una rampa carrabile, al piano interrato dove si trovano i garage.

Con particolare riferimento alle caratteristiche e alle criticità tecniche dell'immobile si evidenzia, a seguito dei sopralluoghi condotti in loco, quanto segue:

- fabbricato condominiale, in cui è collocata l'unità abitativa in esame, riconducibile ad un'epoca di realizzazione del 2001, con agibilità del 2002;
- portoncino d'ingresso in legno;

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

- portone del garage in metallo del tipo basculante;
- serramenti costituiti da infissi in legno con apertura a vasistas e con oscuri in legno;
- porte interne in legno tamburato;
- la zona pranzo/soggiorno ed i rispettivi locali presentano un rivestimento con pavimento in piastrelle in ceramica, mentre nella soffitta è presente un pavimento in parquet. La scala di accesso alla soffitta è stata realizzata in legno;
- l'impianto di riscaldamento è caratterizzato da una caldaia murale integrata con elementi radianti (radiatori) a parete.

Durante il sopralluogo è stato rinvenuto il libretto dell'impianto e lo stesso risultava aggiornato con le manutenzioni periodiche previste per legge e riportava il codice CIRCE attestante la registrazione presso il Catasto Impianti della Regione Veneto.

Lo scrivente, nonostante ciò, segnala che allo stato attuale non sussistono elementi utili per accertare il corretto funzionamento dell'impianto (caldaia e radiatori) e per escludere la necessità di interventi manutentivi prima di un eventuale riavvio. Si consiglia, pertanto, prima dell'avvio dell'impianto, di incaricare un idraulico per le opportune verifiche;

- finiture al civile con tinteggiatura generalmente di colore chiaro, ma con la presenza di diverse colorazioni in relazione all'ambiente;
- tutti gli impianti tecnologici a servizio dell'unità immobiliare, non essendo state effettuate dallo scrivente specifiche prove di funzionamento (attività non rientrante nell'incarico conferito), dovranno essere oggetto di verifiche ed accertamenti tecnici finalizzati a valutarne l'effettivo stato funzionale. Non si esclude, pertanto, che a seguito di tali accertamenti possa emergere la necessità di interventi di manutenzione straordinaria, nonché l'obbligo di procedere al rilascio di nuove certificazioni di conformità.
- lo stato di conservazione/manutenzione interno dell'unità abitativa è da ritenersi in buone condizioni.

In merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'UTE di Padova, si rileva che, a seguito del sopralluogo effettuato in loco, non sono emerse sostanziali difformità relativamente all'unità abitativa ad eccezione della formazione, con

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

riferimento al piano primo, di una partizione muraria, non concessionata, utilizzata come elemento di separazione tra la camera (attuale cucina) e l'ambiente soggiorno/pranzo.

Si precisa che l'immobile, come previsto nei progetti assentiti, deve mantenere la zona abitabile al piano primo, mentre il piano secondo deve conservare le caratteristiche di soffitta. Tale precisazione si rende necessaria in quanto l'attuale soffitta risulta essere impropriamente adibita a zona notte dell'abitazione.

Allo stesso tempo, non si esclude che, a seguito di un rilievo più dettagliato (non rientrante nel presente incarico, che si limita esclusivamente alla valutazione estimativa dell'immobile) possano emergere ulteriori e lievi difformità, non rilevabili mediante una singola ispezione condotta esclusivamente a fini estimativi.

Alla luce di quanto sopra esposto, al fine di sanare la difformità dell'abitazione oggetto di pignoramento, si dovrà:

- procedere al deposito di un adeguato titolo edilizio in sanatoria, secondo le modalità che verranno impartite dal Comune di Mestrino, al fine di regolarizzare i luoghi in base al reale stato di fatto.

Si stima, in via puramente forfettaria, un costo di sanatoria pari a circa € 3.000,00 (oltre spese e accessori di legge), con oneri che saranno definiti dal Comune al momento dell'istruttoria della pratica di sanatoria e comunque previo il mantenimento degli ambienti assentiti nel progetto assentito;

- si fa presente che la regolarizzazione della pratica edilizia comporta anche l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale per un costo forfettario pari a € 1.000,00, oltre spese e accessori di legge.

Lo scrivente precisa che gli importi sopra menzionati sono stati calcolati con criterio forfettario (valore congruo di mercato) e hanno carattere indicativo e non vincolante.

Di queste criticità, lo scrivente terrà debito conto nella valutazione estimativa complessiva dell'immobile.

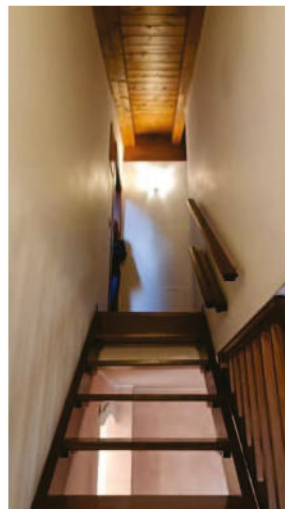
Inoltre, si segnala un uso improprio, rispetto alla documentazione assentita, di alcuni ambienti collocati sia nella zona giorno che nella zona soffitta. Si rileva infatti che la camera indicata al

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

piano primo è stata convertita in cucina e la soffitta in zona notte.

Viene riportato in seguito un report fotografico parziale dell'unità abitativa in questione.



Estratto doc. n. 3-2 _ Documentazione fotografica parziale

Si precisa che gli arredi e le suppellettili presenti all'interno delle fotografie riportate in perizia non sono oggetto e non rientrano nella valutazione dell'immobile.

3.2 - DATI CATASTALI

I fabbricati relativi alle unità immobiliari sopra citate sono attualmente individuati all'U.T.E. di Padova (PD) come segue:

N.C.E.U.: Comune di Mestrino (PD)

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Foglio 18 – Particella n. 519 – Sub. 8 – Categoria A/2 - Classe 2 – Consistenza 3,5 vani -
Superficie catastale totale 75,00 m2 (Superficie totale escluse aree scoperte 73 mq) – Piano 1-
2 - Rendita € 316,33;

Foglio 18 – Particella n. 519 – Sub. 15 – Categoria C/6 - Classe 2 – Consistenza 15 mq -
Superficie catastale totale 17,00 m2 – Piano S1- Rendita € 31,76;

Intestazione catastale:

Nato a Padova (PD) il 02/11/1976

C.F.:

Diritto: Proprietà

Quota: 1/2

Intestazione catastale:

Nata a Padova (PD) il 08/06/1978

C.F.:

Diritto: Proprietà

Quota: 1/2

(Vedi in allegato 01: copia visura per immobile, mappa e planimetrie catastali)

3.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima sono divenuti di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] per mezzo della seguente scrittura notarile:

- Atto notarile pubblico – ATTO DI COMPRAVENDITA – del notaio Dott. Alberto [REDACTED] di Padova del 24/07/2018 al n. 34224/11383 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Padova (PD) in data 01/08/2018 ai nn. 30631/19554 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura, il sig. [REDACTED] acquistava la quota di ½ dei seguenti immobili:

N.C.E.U.: Comune di Mestrino (PD)

Foglio 18 – Particella n. 519 – Sub. 8 – Categoria A/2 - Classe 2 – Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale totale 75,00 m2 (Superficie totale escluse aree scoperte 73

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

mq) – Piano 1-2 - Rendita € 316,33;

Foglio 18 – Particella n. 519 – Sub. 15 – Categoria C/6 - Classe 2 – Consistenza 15

mq - Superficie catastale totale 17,00 m² – Piano S1- Rendita € 31,76;

Si rinvia all'Allegato 02 dove sono riportati gli accordi contrattuali sottoscritti tra le parti in sede di rogito notarile.

(Vedi in allegato 02: Estratto nota di trascrizione e copia atto di compravendita)

3.4 - STATO DI POSSESSO

Si rileva (vedi Allegato n. 04) che attraverso Ricorso Congiunto Ex Art. 337 bis e ter c.c. e 38 Disp. Att.c.c. avanti il Tribunale di Padova del 27/07/2022 e successivo decreto del Tribunale di Padova del 10/11/2020, è stato formalizzato un accordo tra i proprietari dell'immobile che prevede che la casa familiare rimanga assegnata alla sig.ra [REDACTED] che ci abiterà con il figlio minore, fin tanto che il figlio sarà convivente e/o economicamente non autosufficiente.

Ai fini della presente valutazione estimativa, si terrà in debito conto dell'attuale stato di possesso dell'immobile che vede l'assegnazione della casa coniugale alla sig.ra [REDACTED] che ne detiene, pertanto, il diritto abitativo sulla stessa.

3.5 - SPESE CONDOMINIALI

Si rileva che, nel caso di specie, il fabbricato in cui è collocata l'unità abitativa, comprensiva delle relative pertinenze e del rispettivo garage, risulta riconducibile al condominio denominato "Condominio Apollo – C.F. 92173650281 – Mestrino (PD) Via C. Pisacane n. 5" (vedi Allegato 05). Da quanto dichiarato dalla comproprietaria, la gestione amministrativa è stata affidata ad un condomino del condominio stesso, di cui lo scrivente non possiede i relativi contatti.

Di conseguenza, lo scrivente non dispone di informazioni dettagliate in merito a eventuali spese condominiali insolute da parte del soggetto riconducibile alla presente procedura. Per le medesime ragioni, non risultano informazioni circa l'eventuale pianificazione di interventi di manutenzione straordinaria da eseguire presso il fabbricato condominiale.

Nonostante ciò, la comproprietaria dell'immobile metteva a disposizione dello scrivente un prospetto riassuntivo (vedi Allegato 05) riguardante il consuntivo dell'anno 2024 (Saldo fine

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

cassa 2024) e preventivo anno 2025. Dalla disamina dello stesso, emergerebbe quanto segue:

- Proprietà [REDACTED]

Saldo fine cassa 2024: - € 3,95

Acconti per anno 2025: circa € 207 (Preventivo 2025: € 202,71 + Spese insolute 2024: € 3,95)

Dal prospetto emergerebbe che il costo annuale, relativamente alle spese condominiali, ammonta a circa € 203,00. Eventuali ed ulteriori informazioni in merito dovranno essere fornite dall'attuale condomino che funge da amministratore condominiale.

3.6 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

All'interno dell'elenco note della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova (PD) sono presenti le seguenti note da segnalare ([Allegato 03: Elenco conservatoria](#)).

ISCRIZIONI:

- ATTO NOTARILE PUBBLICO - NOTA DI ISCRIZIONE

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 24/07/2018 al n. 34225/11384 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 01/08/2018 con nota di iscrizione n. 30632 Reg. gen. e n. 5637 Reg. Part.

Notaio: Alberto Benazzo

Sede: Padova (PD)

Capitale: € 104.000,00

Tasso interesse annuo: 0,8%

Totale: € 208.000,00

Durata: 25 anni

Immobili:

Comune di Mestrino – Catasto Fabbricati

Foglio 18 – Particella 519 - sub 8 – Cat. A/2

Foglio 18 – Particella 519 - sub 15 – Cat. C/6

A Favore: [REDACTED]

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro 1:

Nato il 02/11/1976 a Padova (PD)

Diritto: Proprietà

Quota: ½

Contro 2:

Nato il 08/06/1978 a Padova (PD)

Diritto: Proprietà

Quota: ½

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - NOTA DI ISCRIZIONE**

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, del 28/11/2024 al n. 5536/7724 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 02/12/2024 con nota di iscrizione n. 45384 Reg. gen. e n. 7947 Reg. Part.

Pubblico Ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Sede: ROMA (RM)

Capitale: € 20.040,33

Totale: € 40.080,66

Immobili:

Comune di Mestrino – Catasto Fabbricati

Foglio 18 – Particella 519 - sub 8 – Cat. A/2

Foglio 18 – Particella 519 - sub 15 – Cat. C/6

A Favore:

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Diritto: Proprietà

Quota: 1/2

Contro:

Nato il 02/11/1976 a Padova (PD)

Diritto: Proprietà

Quota: 1/2

TRASCRIZIONI:

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE**

GIUDIZIALE del 03/04/2025 al n. 65 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di

Padova in data 11/07/2025 con nota di iscrizione n. 27279 Reg. gen. e n. 19071 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Padova

Sede: Padova

IMMOBILI:

Immobili:

Comune di Mestrino – Catasto Fabbricati

Foglio 18 – Particella 519 - sub 8 – Cat. A/2

Foglio 18 – Particella 519 - sub 15 – Cat. C/6

A Favore:

Diritto: Proprietà

Quota: 1/2

Contro:

Nato il 02/11/1976 a Padova (PD)

Diritto: Proprietà

Quota: 1/2

3.7 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA

Dall'analisi delle pratiche edilizie depositate presso il comune di Mestrino (PD), limitatamente

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

alla documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico, è emerso che gli immobili oggetto di valutazione sono stati realizzati attraverso il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- **Prot. n. 17163 – Concessione Edilia n. 136/2000 del 21/02/2001**, avente ad oggetto la “costruzione fabbricato residenziale n. 9 alloggi e recinzione, previo demolizione di fabbricato esistente”.
- **Prot. n. 16807 del 11/02/2021 – Denuncia inizio Attività (DIA) n. 125/01**, variante alla ce. 136/2001;
- **Prot. 3323 – Attestazione di Agibilità/Abitabilità del 26/04/2002**, relativamente agli immobili di cui al fg. 18 – mappale 519, sub. 8 e 15.

In merito agli aspetti tecnici inoltre si riepiloga quanto segue:

Regolarità edilizia e catastale: a seguito di un'ispezione tecnica/visiva del lotto immobiliare oggetto di analisi (abitazione e garage), è emerso che da un confronto dello stato di fatto dei luoghi rispetto al titolo edilizio rilasciato dal Comune di Mestrino e alle planimetrie catastali, non sono emerse sostanziali difformità da segnalare ad eccezione, con riferimento al piano primo (zona giorno), della formazione di una partizione muraria, non concessionata, utilizzata come elemento di separazione tra la camera (attuale cucina) e l'ambiente soggiorno/pranzo.

Si precisa che l'immobile, come previsto nei progetti assentiti, deve mantenere la zona abitabile al piano primo, mentre il piano secondo deve conservare le caratteristiche di soffitta. Tale precisazione si rende necessaria in quanto l'attuale soffitta risulta essere impropriamente adibita a zona notte dell'abitazione.

Allo stesso tempo, non si esclude che, a seguito di un rilievo più dettagliato (non rientrante nel presente incarico, che si limita esclusivamente alla valutazione estimativa dell'immobile) possano emergere ulteriori e lievi difformità, non rilevabili mediante una singola ispezione condotta esclusivamente a fini estimativi.

Alla luce di quanto sopra esposto, al fine di sanare la difformità dell'abitazione oggetto di pignoramento, si dovrà:

- Procedere al deposito di un adeguato titolo edilizio in sanatoria, secondo le modalità che

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

verranno impartite dal Comune di Mestrino, al fine di regolarizzare i luoghi in base al reale stato di fatto.

Si stima, in via puramente forfettaria, un costo di sanatoria pari a circa € 3.000,00 (oltre spese e accessori di legge), con oneri che saranno definiti dal Comune al momento dell'istruttoria della pratica di sanatoria e comunque previo il mantenimento degli ambienti assentiti nel progetto assentito.

Si fa presente che la regolarizzazione della pratica edilizia comporta anche l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale per un costo forfettario pari a € 1.000,00, oltre spese e accessori di legge.

Attestato di prestazione energetica: L'atto di compravendita, di cui all'allegato n. 1 della presente, riporta l'attestato di prestazione energetica. L'APE in questione redatto dal geom. Tamara Dalla Libera in data 03/03/2016 attesta, per l'immobile in questione, la classe energetica "D". Il certificato ha valenza di 10 anni ai fini della vendita.

3.8 - CRITERIO DI STIMA

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore del compendio immobiliare, costituito da sette unità abitative a destinazione residenziale collocate all'interno di due corpi fabbrica con tipologia a schiera, è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua.

È stata quindi effettuata un'indagine del mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili aventi pari destinazione rispetto a quelli oggetto di disamina tecnica al fine di determinare il corrispettivo valore da assegnare. È stato tenuto anche conto dei consumi nominali evincibili dall'APE e di qualunque altro elemento utile alla definizione del valore estimativo da assegnare agli immobili. Ai fini della valutazione estimativa è stato altresì considerato che gli immobili sono provvisti anche di un posto auto esterno associato all'unità abitativa, oltre che di un depuratore fognario condominiale per le acque reflue a servizio dell'intero complesso immobiliare.

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Stima

Il sottoscritto perito, esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni degli immobili, delle caratteristiche e dello stato di conservazione, **tenuto conto che la stima unitaria di seguito proposta già considera i costi di regolarizzazione in precedenza indicati (che pertanto si intendono a carico del soggetto acquirente/proprietario)**, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare in genere negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà, con presenza di discreta disponibilità sul mercato di immobili a destinazione residenziale, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, lo scrivente stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia il seguente:

Compendio immobiliare, ubicato a Mestrino (PD) Via Carlo Pisacane n. 5, caratterizzato da un'unità abitativa a destinazione residenziale, comprensiva di garage, facente parte di un corpo di fabbrica condominiale.

Il lotto immobiliare in questione (abitazione e garage) presenta una superficie commerciale pari a circa 83 mq che a 1.300,00 €/mq:

€ 107.900,00

Detrazioni:

- Detrazione del 25% per presenza di un diritto di abitazione: - € 26.975,00

TOTALE COMPLESSIVO: € 80.925,00

TOTALE COMPLESSIVO ARROTONDATO: (*) € 81.000,00

(*) Il valore di stima proposto, come sopra evidenziato, tiene già conto degli oneri (stimati in via forfettaria) per la conduzione di una sanatoria delle opere edilizie realizzate in difformità e degli oneri dovuti per il conseguente aggiornamento dell'elaborato catastale.

Lo scrivente conclude che la presente "Liquidazione Giudiziale" ha ad oggetto la sola quota di ½ del sig. [REDACTED] pertanto, la stima della quota è pari a € 40.500,00

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

4 - ELENCO ALLEGATI

ALL 01 _ Copia visura, mappa e planimetrie catastali;

ALL 02 _ Copia atto di provenienza;

ALL 03 _ Estratto elenco note conservatoria;

ALL 04 _ Ricorso congiunto Ex Art. 373 bis e ter c.c. e 38 Disp.Att.cc., II e disposizioni del Tribunale di Padova.

ALL 05 _ Oneri condominiali

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura e responsabilità il bene sotto ogni profilo, compreso sia quello urbanistico che catastale, prima dell'eventuale trasferimento.

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico

*** **

Treviso, lì 21/11/2025

IL PERITO
Ing. Marco Battilana

N. 3036