

**TRIBUNALE DI PADOVA**  
Prima sezione civile - Esecuzioni immobiliari  
**Giudice dott.ssa Paola Rossi**

Procedura esecutiva

**211/23 R.G. Es.**

contro

PERIZIA DI STIMA

esperto per la valutazione di stima  
Arch. Andrea Dondi Pinton  
con studio in via Settima Strada, 7 - 35129 Padova  
tel 049 8766132 fax 0498776994  
e-mail [andrea.dondi@9hstudio.it](mailto:andrea.dondi@9hstudio.it)



PAGINA VUOTA



<b>PREMESSA</b> .....	<b>5</b>
<b>1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI</b> .....	<b>6</b>
1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c .....	6
1.b Titoli di provenienza .....	6
1.c Inizio operazioni peritali.....	6
<b>2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI</b> .....	<b>7</b>
2.a Identificazione catastale e confini.....	7
• Identificativi risultanti dall’atto di pignoramento e dall’istanza di vendita .....	7
• Attuali risultanze catastali .....	7
• Confini .....	8
2.b Corrispondenza identificativi catastali .....	8
• Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali	8
• Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell’accatastamento .....	8
2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei .....	9
• Proprietà dei beni.....	9
• Altri diritti reali .....	9
• Rapporti di locazione.....	9
• Suddivisione in lotti di vendita .....	9
2.d Regime patrimoniale, formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell’acquirente.....	9
• Regime patrimoniale .....	9
2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione .....	10
• Iscrizioni contro .....	10
• Trascrizioni contro.....	10
2.f Conformità urbanistica .....	11
• Destinazione urbanistica dell’area .....	11
• Titoli abilitativi reperiti .....	11
• Agibilità.....	12
2.g Quota di pertinenza – stralcio in natura - progetto di divisione .....	12
2.h Difformità urbanistiche - possibilità di legittimazione e di regolarizzazione catastale .....	12
2.i Spese condominiali .....	14
<b>3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO</b> .....	<b>14</b>
• Contesto urbano.....	14
• Descrizione del complesso immobiliare nell’insieme.....	14
• Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione: .....	15
• Calcolo superficie commerciale.....	15
• Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione: .....	17
• Caratteristiche energetiche.....	18
<b>4. STIMA DEGLI IMMOBILI</b> .....	<b>18</b>
• Criteri di stima adottati .....	18
• Stima.....	18



PAGINA VUOTA



## PREMESSA

Con comunicazione del 01.09.2023, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Paola Rossi, formalmente nominava il sottoscritto arch. Andrea Dondi Pinton, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nell'**esecuzione immobiliare n° 211/23** R.G. Es., promossa da \_\_\_\_\_ e lo invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento. In data 05.09.2023 il sottoscritto ha effettuato deposito telematico del verbale di giuramento presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.  
*(allegato 'A' - Quesito)*

### Individuazione sommaria dei beni oggetto di esecuzione (come desunto da ATTO DI PIGNORAMENTO e ISTANZA DI VENDITA):

- Identificativi catastali:** Catasto fabbricati - Comune di Loreggia PD  
**Fg. 9 - mapp. 240 - sub. 8** - A/3 - cons: 6,5 vani - via Fano Koen 7/A - P: 1  
Catasto fabbricati - Comune di Loreggia PD  
**Fg. 9 - mapp. 240 - sub. 4** - C/2 - cons: 26 mq - via Fano Koen 7/A - P: T
- Diritto in esecuzione:** **proprietà per 1/1**
- Ubicazione:** Loreggia PD, via Fano Koen n. 7/A
- Qualità del bene:** Piena proprietà di appartamento al piano primo con garage, in contesto trifamiliare con cortile comune;

### Riepilogo attività peritale svolta:

- in data 05.09.2023:
  - Deposito telematico del verbale di giuramento, acquisizione del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti;
- periodo successivo:
  - Acquisizione del **titolo di provenienza degli immobili** oggetto di esecuzione presso lo studio del Notaio Roberto Agostini di Padova:
    - Atto di compravendita (n. 1)
  - Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali:
    - visure per immobili - estratto di mappa - planimetrie catastali
  - **Verifica completezza documentazione** depositata **ex art. 567 c.p.c.**;
- periodo successivo:
  - Indagine presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Loreggia** per le seguenti operazioni: ricerca delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, presentazione di relativa domanda di accesso agli atti e contestuale domanda di riproduzione della documentazione necessaria ai fini delle verifiche richieste;
- in data 07.11.2023:
  - Formale **inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione;
- periodo successivo:
  - Indagine presso l'Agenzia del Territorio per il **rinnovo delle risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e **verifica dello stato di proprietà delle parti comuni**;



- **Indagine presso Astalegale** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe;
- **Indagine di mercato** per la stima degli immobili ed **elaborazione della relazione peritale**;
- **Conclusione delle operazioni peritali** con deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.;

## 1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI

### 1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c

Il creditore ha depositato la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c., ovverossia Certificazione Notarile redatta dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritta al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, relativo ai soggetti intestatari per gli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 20.07.2023.

**Detta documentazione risulta completa.**

### 1.b Titoli di provenienza

La scrivente ha reperito il seguente titolo di provenienza degli immobili:

- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio Roberto Agostini, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 14.01.2008, rep.n. 45444 racc. 11127, registrato a Padova 2 il 15.01.2008 al n. 878 serie 1t e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 16.01.2008 ai nn. 2259/1274;

In virtù del succitato atto **la signora** dichiarata essere celibe, **ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione**, compresa la comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., tra cui: *"l'area coperta, le fondazioni, i muri maestri ed il tetto, il cortile (sub. 1), il vano scala, atrio, centrale termico (sub. 2), il locale dove sono ubicate le caldaie (sub. 9)"*.

Il suddetto atto di compravendita cita esplicitamente tra le parti comuni compravendute anche *"il locale dove sono ubicate le caldaie (sub. 9)"*, tuttavia si è potuto verificare che tale immobile all'epoca della redazione dell'atto era già passato ad altra proprietà a seguito di precedente Atto di Compravendita del Notaio Giorgio Merone, rep.n. 141673 del 17.12.2004.

Si è provveduto a verificare la trascrizione di tale precedente alienazione

**(allegato 'B' - Titolo di provenienza – trascrizione alienazione sub 9)**

### 1.c Inizio operazioni peritali

E' stata data comunicazione alla debitrice, tramite lettera raccomandata inviata il giorno 27.09.2023, dell'inizio operazioni peritali prevedendo sopralluogo presso gli immobili secondo le modalità comunicate al debitore dal Custode nominato.

**Il giorno 07.11.2023, è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso gli immobili; la debitrice non era presente.**



## 2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI

I beni in oggetto sono costituiti dalla piena proprietà di un appartamento posto al piano primo di una palazzina trifamiliare realizzata nella prima metà degli anni '70 sviluppata su due livelli con ampio cortile comune. L'abitazione in oggetto è caratterizzata da generosa zona giorno, tre camere, un bagno, ripostiglio e terrazzini oltre a un garage al piano terra.

Gli immobili sono ubicati a Loreggia PD, via Fano Koen 7/A.

### 2.a Identificazione catastale e confini

- **Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita**

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

<b>Identificativi catastali:</b>	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Loreggia PD <b>Fg. 9 - mapp. 240 - sub. 8</b> - A/3 - cons: 6,5 vani - via Fano Koen 7/A - P: 1
	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Loreggia PD <b>Fg. 9 - mapp. 240 - sub. 4</b> - C/2 - cons: 26 mq - via Fano Koen 7/A - P: T
<b>Diritto colpito</b>	<b>Proprietà per 1/1</b>

- **Attuali risultanze catastali**

#### **Appartamento**

Catasto Fabbricati - Comune di Loreggia (PD)

**Fg. 9 - part. 240 - sub. 8** - cat. A/3 - cl. 1 - cons. 6,5 vani - sup. catastale: totale 157 mq - totale escluse aree scoperte 154 mq - rendita € 386,05 - via Fano Koen 7/A - P: 1

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/06/2019 Pratica n. PD0167533 in atti dal 19/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 120695.1/2019);

- Immobili intestati a:

-

Diritto reale: **proprietà 1/1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 14/01/2008 Pubblico ufficiale AGOSTINI ROBERTO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 45444 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1274.1/2008 Reparto PI di PADOVA in atti dal 17/01/2008;

#### **Garage**

Catasto Fabbricati - Comune di Loreggia (PD)

**Fg. 9 - part. 240 - sub. 4** - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 26 mq - sup. catastale: totale 31 mq - rendita € 40,28 - via Fano Koen 7/A - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/06/2019 Pratica n. PD0167533 in atti dal 19/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 120701.1/2019);

- Immobili intestati a:

-

Diritto reale: **proprietà 1/1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 14/01/2008 Pubblico ufficiale AGOSTINI ROBERTO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 45444 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1274.1/2008 Reparto PI di PADOVA in atti dal 17/01/2008;

**La proprietà comprende la quota di comproprietà sulle parti comuni, tra cui:**

#### **Cortile**



Catasto Fabbricati - Comune di Loreggia (PD)

**Fig. 9 - part. 240 - sub. 1** - B.c.n.c. dal 19/06/2019 - via Fano Koen n. 7-7/A-7/B - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/06/2019 Pratica n. PD0167535 in atti dal 19/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 120698.1/2019);

**Vano scala, Atrio, C.T.**

Catasto Fabbricati - Comune di Loreggia (PD)

**Fig. 9 - part. 240 - sub. 2** - B.c.n.c. dal 19/06/2019 - via Fano Koen n. 7-7/A-7/B - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/06/2019 Pratica n. PD0167536 in atti dal 19/06/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 120699.1/2019);

***il fabbricato sorge su area così censita:***

Catasto Terreni - Comune di Loreggia (PD)

**Fig. 9 - part. 240** - ENTE URBANO - sup. 13 are 90 ca

- Dati immobili derivanti da: TIPO MAPPALE del 03/12/1985 Pratica n. PD0115339 in atti dal 11/05/2004 TM 165886.13915.85 (n. 13915.1/1985);

- **Confini**

***Confini del lotto (C.T. fg. 9 part. 240):***

nord: part. 436 (lotto ineditato di altra proprietà)  
sud: part. 798 (lotto edificato di altra proprietà)  
ovest: part. 365 (lotto ineditato di altra proprietà)  
est: via Fano Koen (strada pubblica)

***Confini appartamento (C.F. fg. 9 part. 240 sub 8):***

nord: distacco su cortile comune  
sud: vano scala comune (sub 2) e appartamento di terzi (sub 7)  
ovest: distacco su cortile comune  
est: distacco su cortile comune

***Confini garage (C.F. fg. 9 part. 240 sub 4):***

nord: garage di terzi (sub 3)  
sud: distacco su cortile comune  
ovest: parti comuni (sub 2)  
est: distacco su cortile comune

**Si provvede ad allegare le visure catastali, estratto di mappa, planimetrie catastali**, rilasciati dal servizio telematico dell'Ufficio provinciale di Padova dell'Agenzia del Territorio.

(la documentazione catastale forma l' ***Allegato C***)

## **2.b Corrispondenza identificativi catastali**

- **Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali**

Relativamente ai dati identificativi sopra indicati si può confermare la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

- **Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'acatastamento**

Relativamente alla regolarità catastale degli immobili in oggetto si rileva unicamente che la planimetria catastale dell'appartamento **presenta alcune lievi difformità nella distribuzione interna dei locali**



**rispetto all'ultimo stato assentito ed allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. Si ritiene che le incoerenze rilevate non diano luogo a variazioni di consistenza e rendita dell'unità, e non comportino obbligatoriamente la necessità di aggiornamento catastale.**

Si precisa sin d'ora che la planimetria catastale riporta l'esistenza di una veranda esistente che si è appurato essere urbanisticamente abusiva e non sanabile, quindi da rimuovere. Tali aspetti verranno ulteriormente adeguatamente approfonditi dal punto di vista della conformità urbanistica nel successivo **paragrafo - Conformità urbanistica**.

(le visure, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali formano l'**allegato 'C'**)

## **2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei**

### • **Proprietà dei beni**

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base alle indagini ipocatastali effettuate ed al titolo di provenienza reperito, di cui al precedente paragrafo 1.2, i beni oggetto del presente procedimento risultano così intestati:

-

Diritto reale: **proprietà per 1/1**

**Nell'atto di acquisto degli immobili la debitrice ha dichiarato essere nubile.**

### • **Altri diritti reali**

Dalle indagini esperite non risultano ulteriori diritti a favore di terzi.

### • **Rapporti di locazione**

Da quanto è stato appurato l'appartamento (sub. 8) risulta occupato in virtù di "**Contratto di comodato gratuito**", stipulato in data 17.03.2015 tra le parti sig.ra \_\_\_\_\_ (debitrice comodante) ed il sig. \_\_\_\_\_ (comodatario), registrato in data 25.03.2015 presso l'Agenzia delle Entrate di Padova 1 al n. 1491 serie 3, della durata di due anni fino al 16.03.2017 con rinnovo tacito per ulteriori due anni. **Si ritiene che il contratto sopracitato sia inopponibile alla procedura esecutiva** e che le attuali circostanze di occupazione dell'immobile siano ininfluenti ai fini della valutazione di stima richiesta. Gli immobili risultano liberi da ulteriori contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari. (**All. 'H' - Contratto di comodato**).

### • **Suddivisione in lotti di vendita**

In considerazione della natura e consistenza dei beni pignorati, si prevede unicamente la vendita in un **UNICO LOTTO**.

Il lotto si intende comprendere tutti i diritti accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche in relazione ad eventuali reti tecnologiche esistenti.

## **2.d Regime patrimoniale, formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente**

### • **Regime patrimoniale**

Nell'atto di acquisto degli immobili la debitrice ha dichiarato essere nubile.



• **Gravami non cancellabili**

La scrivente non ha riscontrato la sussistenza, a carico dei beni pignorati, di ulteriori gravami non suscettibili di cancellazione; **non risultano, dai pubblici registri trascrizioni relative ad ulteriori vincoli ed oneri che possano rimanere a carico dei beni o dell'acquirente**, in particolare non risultano:

- domande giudiziali o sequestri
- limiti di edificabilità specifici ulteriori rispetto a prescrizioni di normativa urbanistica e di piano
- diritti di prelazione
- oneri reali o obbligazioni *propter rem*
- ulteriori servitù a favore di terzi
- diritti d'uso o abitazione a favore di terzi
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale
- regolamenti o vincoli di natura condominiale
- contratti incidenti sull'attitudine edificatoria
- vincoli di carattere storico-artistico

**2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione**

Sono state rinnovate, relativamente agli immobili in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile del Dott.ssa Giulia Barbagallo, e alla data del 13.11.2023 le stesse **risultano invariate**.

(**All. 'C'** - Documentazione catastale e **All. 'G'** - Ispezione Ipotecaria).

**Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

• **Iscrizioni contro**

1) **Iscrizione ai nn. 2260 R.G. / 487 R.P. del 16/01/2008: Ipoteca volontaria**

*Descrizione:* Atto notarile pubblico

*Notaio:* Roberta Cardarelli - rep.n. 45445/11128 del 14/01/2008

*Derivante da:* Concessione a garanzia di mutuo fondiario *Totale:* € 290.000,00

*A favore:* -  
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1  
in qualità di creditore ipotecario

*A carico:* -  
**relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1**  
in qualità di debitore ipotecario

*Beni colpiti:* **Unità negoziale n. 1** - Comune di Loreggia PD

1) **Catasto Fabbricati - Fig. 9 - part. 240 - sub. 8**

nat: A3 Abitazione di tipo economico - cons. 6,5 vani - via Fano Koen 10 - P: 1;

2) **Catasto Fabbricati - Fig. 9 - part. 240 - sub. 4**

nat: C6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse - cons. 26 mq - via Fano Koen 10 - P: T;

**Osservazioni:**

**Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione.**

• **Trascrizioni contro**

1) **Trascrizione ai nn. 27443 R.G. / 19511 R.P. del 20/07/2023: Verbale di pignoramento**

*Pubblico ufficiale:* Uff.Giud. UNEP presso il Tribunale PD - cf: 80015080288 - rep. 3624 del 01/07/2023

*Specie:* Atto esecutivo o cautelare

*Descrizione:* Verbale di pignoramento immobili

*Richiedente:*

*A favore:* -



A carico: - relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1  
- **relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1**

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Loreggia PD  
1) **Catasto Fabbricati - Fg. 9 - part. 240 - sub. 8**  
nat: A3 Abitazione di tipo economico;  
2) **Catasto Fabbricati - Fg. 9 - part. 240 - sub. 4**  
nat: C6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse;

**Osservazioni:**

**Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono agli immobili oggetto della presente esecuzione;**

## 2.f Conformità urbanistica

Il sottoscritto ha effettuato accurate indagini allo scopo di verificare la conformità urbanistica e valutare la presenza di eventuali opere abusive negli immobili in oggetto.

### • Destinazione urbanistica dell'area

Non si è ritenuto necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area su cui sorge il fabbricato, nel rispetto dell'art. 30 comma 2 del d.P.R. 380/2001 in quanto trattasi di terreni di pertinenza ad edifici censiti al N.C.E.U. e di superficie complessiva inferiore a 5.000 mq.

Si forniscono comunque le previsioni urbanistiche di Piano.

In base al Piano degli Interventi vigente nel Comune di Loreggia, l'area in oggetto ricade in:

- Zona Residenziale C1\29 "Urbanizzata";
- Fabbricati esistenti denominazione non prescrittiva: Edificio civile;

### • Titoli abilitativi reperiti

Si è provveduto ad indagare presso gli uffici del Comune di Loreggia, allo scopo di reperire tutte le possibili pratiche edilizie ivi conservate, comprese eventuali pratiche di condono, consultando attentamente quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, che ha prodotto i seguenti provvedimenti:

- **"Licenza edilizia n. 85"**, prot.n. 3322, rilasciata in data 06.11.1972, con espressione di parere favorevole alla variante di progetto presentata in data 05.05.1973, intestata al sig. per *"costruire una casa di civile abitazione"*, sul terreno già allora censito al fg. 9 mapp. 240 in via Fano Koen;

**Il suddetto provvedimento legittima la costruzione del fabbricato plurifamiliare nel suo complesso, fatte salve le precisazioni riportate di seguito e nel successivo paragrafo "Difformità urbanistiche".**

Successivamente è stata presentata :

- **"Domanda di Condono prot.n. 3050/86"**, prat. n. 401, presentata in data 21.05.1986, a nome

Tale domanda era rivolta alla legittimazione di diverse difformità distributive, prospettiche ed in parte di sedime senza variazioni volumetriche, tutte effettivamente riscontrabili nello stato di fatto attuale e sostanzialmente ascrivibili a variazioni in corso d'opera non legittimate da presentazione di variante.

Alla domanda ha fatto seguito, da parte dell'Amministrazione comunale, una comunicazione di 'invito a regolarizzare la domanda', per incompletezza della documentazione allegata, richiedendo



alcune specifiche integrazioni che risultano essere state effettivamente prodotte dal richiedente con prot.n. 8108 in data 29.11.1991; tuttavia il provvedimento di Condono non risulta essere mai stato rilasciato e si ritiene debba essere presentata domanda di definizione finalizzata al rilascio di permesso in sanatoria

- **Agibilità**

Ognuna delle tre abitazioni con garage ha proprio certificato di abitabilità, in particolare per le unità oggetto di procedimento è stata rilasciata:

- **“Autorizzazione di Abitabilità n. 85/1972”** del 23.06.1981, intestata al sig. \_\_\_\_\_, per un **“appartamento”**, in via Fano Koen n. 10A;

**Gli immobili in oggetto risultano dunque dotati di certificato di agibilità.**

## **2.g Quota di pertinenza – stralcio in natura - progetto di divisione**

I beni sono colpiti per l'intero, non si rendono dunque necessari né eventuale stralcio in natura di quota né progetto di divisione

## **2.h Difformità urbanistiche - possibilità di legittimazione e di regolarizzazione catastale**

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i succitati provvedimenti e quanto appurato in sede di sopralluogo, si rileva che l'appartamento ed il garage in oggetto sostanzialmente rispecchiano la conformazione rappresentata negli elaborati della 'Domanda di Condono prot.n. 3050/86', presentata in data 21.05.1986, pratica edilizia che riguardava difformità presenti su tutto il complesso immobiliare, ma che all'epoca non risulta essere stata definita ed è dunque in attesa di definizione. Nella fattispecie dunque lo stato di fatto presenta una serie di difformità rispetto agli elaborati alla 'Licenza edilizia n. 85 con Variante del 23.05.1973' sintetizzabili in una minima differenza rispetto al sedime dell'edificio senza variazioni volumetriche, una diversa distribuzione degli spazi interni, alcune modifiche forometriche e una diversa conformazione dei terrazzini, difformità che tuttavia sono per l'appunto compiutamente registrate nella domanda di condono che deve necessariamente essere perfezionata. A seguito attenta valutazione con i tecnici dell'ufficio tecnico del Comune di Loreggia, viste le difformità oggetto della richiesta di condono, viste le integrazioni fornite all'epoca dal richiedente, si ritiene che sia ad oggi ancora possibile, richiedere al Comune una definizione del condono con rilascio di titolo abilitativo a sanatoria. La richiesta di definizione potrà essere presentata dal proprietario degli immobili nonostante interessi difformità che nel complesso riguardano anche altre unità non oggetto di esecuzione. Per tale perfezionamento non si ravvisano dunque né particolari ostacoli né particolari costi.

Va rilevato comunque che rispetto agli elaborati grafici allegati alla domanda di condono, l'appartamento presenta due ulteriori difformità :

1. successivamente all'epoca del condono risulta sia stata **rimossa la tramezza che divideva il locale di ingresso dal tinello, generando un unico locale**. Il sottoscritto ritiene che il caso in oggetto sia riconducibile, una volta portato a definizione il condono, la **difformità urbanistica per opere di manutenzione straordinaria di cui all'Art. 3 comma 1 punto b) del D.P.R. 380/2001 eseguite in assenza di comunicazione di inizio lavori asseverata** di cui all'Art. 6 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001. Tale situazione di difformità potrebbe essere ripristinata ricostruendo la tramezza o in alternativa ricondotta alla legittimità urbanistica legittimando lo stato di fatto per mezzo di presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loreggia con una sanzione amministrativa



di 1.000,00€, di **comunicazione tardiva ad opere già eseguite**, a firma di un tecnico e con corredo dei necessari elaborati tecnici. A completamento è opportuna la presentazione di coerente **aggiornamento catastale**.

2. Già all'epoca del condono veniva rappresentata sugli elaborati come esistente, ma non oggetto di condono, una **veranda presente sul terrazzino rivolto a nord**. Tale manufatto tuttora esistente è rappresentato anche nella planimetria catastale ma non trova rispondenza in nessun provvedimento legittimante. Tale opera costituisce ampliamento volumetrico soggetto a rilascio di permesso di costruire ma non ammissibile in base alle norme di piano, quantomeno quelle attuali, e quindi non suscettibile di accertamento di conformità ex art 36 DPR 380/01. **Il manufatto risulta quindi abusivo, non sanabile e da demolire.**
3. Si aggiunge infine che sullo comune sono state rilevate **due tettoie**, la prima realizzata a ridosso del confine ovest del lotto costituita da una struttura metallica con copertura in pannelli coibentati tipo sandwich, la seconda posta a ridosso del confine sud del lotto verso la strada pubblica costituita da una struttura in legno con copertura in guaina ardesiata. Tali manufatti non rispettano le 'Disposizioni relative alle aree di pertinenza' contenute all'art. III.VI.10 del Regolamento edilizio del Comune di Loreggia, innanzitutto perché essendo dotate di copertura continua non rientrano nella definizione di "percolato / pompeiana / pergotenda / brise soleil", ovvero non sono manufatti con sola funzione ombreggiante bensì sono dotati di copertura. In ogni caso, quando anche venisse rimossa la copertura lasciando solo l'ossatura portante, le due strutture non rispettano la distanza minima di 1,5 m dai confini prevista dal regolamento edilizio per tali manufatti. Per la loro conservazione si renderebbe indispensabile rimuovere la copertura e ottenere l'assenso dei confinanti o procedere allo spostamento a distanza regolamentare, tuttavia data la fatiscenza e l'obsolescenza dei due manufatti si ritiene possa essere più conveniente la loro rimozione.

<b>Stima spese ai fini della legittimazione urbanistica e catastale di cui al punto 1 e per le demolizioni di cui ai punti 2 e 3</b>		
Sanzione (ai sensi dell'Art. 6 comma 7 D.P.R. 380/01 modificato dall'art. 17 comma 1 lettera c) del D.lgs. 164/2014)		€ 1.000,00
Diritti di segreteria CILA comune di Loreggia		€ 60,00
Spese tecniche stimate per pratiche edilizie, rilievi, redazione elaborati grafici e descrittivi, aggiornamento catastale (oneri fiscali e accessori di legge compresi)	stimato in via preliminare	€ 4.000,00
Demolizione veranda e tettoie	stimato in via preliminare	€ 1.500,00
<b>TOTALE STIMABILE (arrotondato)</b>		<b>€ 6.500,00</b>

Si ritiene di poter considerare un costo finalizzato alla legittimazione urbanistica e all'aggiornamento catastale degli immobili pari a: **€ 6.500,00**

(i titoli abilitativi, gli elaborati grafici relativi all'ultimo stato assentito e la documentazione relativa all'agibilità del fabbricato, formano l' **Allegato 'D'**)



## 2.i Spese condominiali

Gli immobili in oggetto non costituiscono parte di condominio. I proprietari condividono le spese per la luce scale e per la manutenzione del cortile, tuttavia la debitrice non è stata in grado di quantificarle.

## 3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO

### • Contesto urbano

Gli immobili si trovano in Comune di Loreggia, a circa 1 km dal centro comunale, in prossimità del confine orientale del territorio comunale, a circa 25 km dalla città di Padova. Attualmente il tessuto urbano circostante è eterogeneo, trattandosi di una zona ormai urbanizzata con edilizia residenziale diffusa e lottizzazioni ma comunque esterna rispetto al centro abitato e confinante con il territorio agricolo. Il contesto è vario di tipo semi-rurale, caratterizzato dalla presenza di campi coltivati, di alcune attività artigianali, di complessi rurali storici e di residenza più o meno recente, soprattutto attestata lungo gli assi stradali. La zona in cui si trovano gli immobili è essenzialmente residenziale, principalmente di urbanizzazione datata, con presenza di edifici abitativi in prevalenza monofamiliari o bifamiliari attestati lungo la strada pubblica (via Koen), oltre la fascia edificata il territorio è quasi completamente agricolo con campi coltivati.

La zona presenta facile accessibilità, è discretamente dotata di servizi, quali poste, attività commerciali, asili, scuole (primarie e secondarie), è servita da una vicina fermata di trasporto pubblico extraurbano.

**La zona in cui sorgono gli immobili, per quanto decentrata rispetto al Comune di Loreggia, presenta comunque aspetti apprezzabili in funzione della residenza essendo un'area non densamente edificata tuttavia non isolata e prossima ai principali servizi, servita da una via di comunicazione di rilevanza locale e caratterizzata da ampi spazi aperti.**

### • Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme

Il complesso immobiliare, come già introdotto nei paragrafi precedenti, è situato in un edificio residenziale trifamiliare realizzato nella prima metà degli anni '70, conservatosi inalterato nelle sue caratteristiche costruttive, composto da tre appartamenti con garage, unitamente ad un'area cortilizia comune. L'edificio è sviluppato su due piani fuori terra, presenta un impianto di concezione semplice ma razionale e di buona fattura, con il fronte principale orientato ad est, la copertura è a quattro falde, ha una pianta pressoché rettangolare di 23 m x 15 m, sorge su di un lotto di circa 1.390 mq di cui circa 1.000 mq scoperti; la recinzione verso la strada pubblica è costituita da un muretto pieno con anteposta siepe mentre verso gli altri lati sono presenti recinzioni in paletti e rete metallica plastificata; l'accesso avviene da via Fano Koen dove un cancello pedonale ed un cancello carrabile scorrevole immettono in un ampio scoperto in parte pavimentato con terra battuta e ghiaia, in parte tenuto a giardino piantumato.

L'edificio presenta pareti e strutture portanti dichiarate in muratura di laterizio, i solai sono in laterocemento, il solaio di copertura è a falde in laterocemento, il manto di copertura è in tegole di laterizio. L'edificio si presenta all'esterno con fronti intonacati e tinteggiati di colore pesca. Lo stato di conservazioni appare in condizioni discrete e non presenta lesioni apparenti apprezzabili a vista. La porta di accesso comune è in alluminio anodizzato e vetro, l'atrio di ingresso è pavimentato in piastrelle ceramiche, la scala presenta gradini in marmo e parapetto in legno, le pareti sono finite con rasature a gesso e tinteggiate di colore bianco con zoccolo in smalto, il vano scala risulta ben illuminato con luce naturale.



**Le caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico sono semplici e la qualità delle finiture è piuttosto economica. L'immobile non risulta essere stato oggetto di rinnovo in anni recenti, se non interventi molto limitati. L'aspetto generale dell'edificio è datato ma comunque apprezzabile e sicuramente in discrete condizioni di abitabilità.**

**Si ritiene tuttavia che sarebbe necessario un intervento di manutenzione per rinnovare le finiture e allinearle ad uno standard attuale ancorché economico.**

• **Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione:**

*Composizione e dati metrici principali*

- Ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio, terrazzini e veranda (abusiva), garage
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 128 mq
- Superficie netta calpestabile del garage: 25 mq
- Superficie netta calpestabile dei terrazzini e della veranda: 17 mq
- L'appartamento ed il garage hanno altezza netta circa: 2,9 m

Appartamento

L'appartamento si trova al piano primo, con accesso dal vano scala comune senza ascensore.

E' orientato ad ovest, nord e ad est con affacci finestrati sullo scoperto comune.

*Distribuzione interna:*

- la porta di accesso immette in un ampio locale giorno (di circa 31 mq), finestrato ad est con affaccio su di un terrazzino di circa 6 mq, questo locale comunica con:
- una cucina abitabile (di circa 9 mq) finestrata ad est;
- un soggiorno (di circa 22 mq) finestrato a nord e ad est con affaccio su di un secondo terrazzino di circa 11 mq, in parte verandato abusivamente.

Un disimpegno di circa 6 mq distribuisce alla zona notte così composta:

- una camera da letto matrimoniale (circa 18 mq) finestrata a nord e ad ovest con affaccio sullo scoperto comune;
- una seconda camera da letto matrimoniale (circa 18 mq) finestrata a nord con affaccio sullo scoperto comune;
- una camera da letto doppia (circa 12 mq) finestrata ad ovest con affaccio sullo scoperto comune;
- un bagno (di circa 6 mq) finestrato ad ovest e dotato di lavandino, w.c., bidé e vasca da bagno;
- un ripostiglio non finestrato (di circa 5 mq) al quale non è stato possibile accedere in occasione del sopralluogo.

*Finiture interne:*

- i serramenti esterni sono in legno a vetro singolo, dotati di tapparelle avvolgibili in plastica, in corrispondenza della veranda sono presenti serramenti in alluminio anodizzato, i serramenti risalgono agli anni di costruzione dell'edificio e sono in uno stato di manutenzione e di conservazione appena sufficiente, si tratta in ogni caso di serramenti datati e sicuramente poco prestazionali, non più in linea con gli attuali standard termo-acustici;
- le porte interne sono in legno, alcune dotate di specchiature in vetro e di sopra luce, tutte dotate di ferramenta datata, il portoncino di ingresso è in legno non blindato, i serramenti interni non appaiono essere mai stati rinnovati, risalgono agli anni di costruzione dell'edificio, lo stato di manutenzione e di conservazione è insufficiente, le porte appaiono quasi tutte usurate;



- i pavimenti dell'appartamento sono tutti in piastrelle ceramiche di diverso formato e finitura, con decorazione tipo maiolica, i pavimenti sono di gusto estremamente datato, appaiono risalire agli anni di costruzione dell'edificio, presentano molti segni di usura e si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione appena sufficiente; l'ingresso presenta un pavimento in linoleum ad effetto legno realizzato in anni più recenti ma in pessimo stato di conservazione;
- le pareti ed i soffitti sono finiti con rasature a gesso principalmente tinteggiate di colore bianco, sono presenti anche decorazioni a soffitto in gesso e in alcuni locali erano presenti carte da parati, lo stato di conservazione è in generale in condizioni insufficienti, in corrispondenza dei soffitti del bagno erano presenti in più punti formazioni di muffe da condensa verosimilmente causate da ponti termici sui soffitti e sulle pareti perimetrali unitamente a scarso riscaldamento e scarsa ventilazione dei locali; si rende necessario in ogni caso per l'appartamento un risanamento degli intonaci ed un rinnovo delle tinteggiature, fatti salvi eventuali interventi di coibentazione e di impermeabilizzazione;
- l'impianto elettrico è completo di salvavita, l'impianto è funzionante tuttavia non più rispondente agli standard normativi attuali;
- l'impianto termico dell'appartamento è autonomo ma da quanto è stato possibile verificare attraverso le informazioni reperite tramite l'attuale inquilina l'impianto di riscaldamento, con caldaia a gas e radiatori, non viene più utilizzato e non è stato possibile verificarne il funzionamento; attualmente l'unica fonte di riscaldamento utilizzata è una stufa a pellet installata in soggiorno; la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico in bagno.

**L'aspetto generale e lo stato di conservazione del complesso è complessivamente sufficiente e abitabile, comunque gli immobili non risultano essere stati rinnovati in anni recenti, le finiture e le dotazioni impiantistiche sono quasi tutti di tipo economico e risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio e denotano in ogni caso l'età sia per la tipologia che per il grado di vetustà e obsolescenza. L'appartamento abbisogna di un integrale intervento di manutenzione ordinaria, se non addirittura straordinaria, in particolare sono da prevedere interventi di integrazione impiantistica, di impermeabilizzazione e possibilmente di coibentazione con particolare riferimento ai serramenti e alla coibentazione del solaio verso il sottotetto, oltre al rinnovo di finiture ed alla manutenzione generale. Si precisa che, nonostante l'appartamento, e in parte l'intero edificio, necessiti di interventi significativi e generalizzati per poter offrire un dignitoso grado di abitabilità e comfort, non si tratta comunque di un fabbricato fatiscente o non abitabile, anzi presenta una buona struttura di base sia dal punto di vista materiale che dal punto di vista morfologico, ha una buona dimensione e tipologia, favorevole dotazione di affacci e gode uno spazio scoperto comune ben proporzionato alla dimensione dell'edificio.**

#### Garage

E' situato al piano terra lungo il fronte principale dell'edificio accessibile attraverso lo scoperto comune. Il garage è dotato di portone a due ante in alluminio anodizzato e vetro, presenta una superficie netta interna di circa 4 mq x 6 mq, è pavimentato in cemento, finestrato a sud verso il cortile comune, le pareti ed i soffitti sono intonacati ma non tinteggiati, è dotato di impianto elettrico e di porta in legno di collegamento verso il corridoio condominiale che conduce al vano scala.

**Lo stato di manutenzione e di conservazione è sufficiente.**



• **Calcolo superficie commerciale**

(Il calcolo è effettuato secondo le consuetudini del mercato locale e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750)

	sup. lorda	% ragguglio	sup. ponderata
Appartamento	147,0 mq	100,00%	147,0 mq
Terrazzini	17,0 mq	30,00%	5,1 mq
Garage	31,0 mq	50,00%	15,5 mq
<b>Totale</b>			<b>168,0 mq</b>

(la dimostrazione grafica della superficie commerciale forma l' **Allegato 'F'**).

• **Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:**

**Involucro edilizio**

<b>Elemento</b>	<b>Caratteristiche costruttive</b>	<b>Qualità \ fattura</b>	<b>Stato di conservazione</b>
Solai (tipologia)	laterocemento	media	buono
Murature perimetrali	muratura portante	media	buono
Copertura (tipologia)	a falde in laterocemento	media	buono
Manto di copertura	tegole curve	media	discreto
Finitura esterna pareti	intonaco tinteggiato	media	sufficiente

**Appartamento**

<b>Elemento</b>	<b>Caratteristiche costruttive</b>	<b>Qualità \ fattura</b>	<b>Stato di conservazione</b>
Porta di ingresso	Portoncino non blindato in legno	media	sufficiente
Finitura interna pareti	Rasature a gesso, carta da parati	media	da ripristinare
Serramenti interni (porte)	in legno, parte con specchiature	media	insufficiente
Serramenti esterni (finestre)	In legno senza vetrocamera, avvolgibili in plastica	media	insufficiente
Pavimenti	piastrelle ceramiche, linoleum	economica	insufficiente
Finiture bagni	piastrelle ceramiche, sanitari in porcellana	economica	sufficiente
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia a gas, radiatori in ferro	media	non funzionante
Impianto elettrico	presente	media	non verificabile

**Garage**

<b>Elemento</b>	<b>Caratteristiche costruttive</b>	<b>Qualità \ fattura</b>	<b>Stato di conservazione</b>
Portone	a due ante in alluminio anodizzato	economico	sufficiente
Finitura interna pareti	Intonaco al civile non tinteggiato	media	insufficiente
Serramenti esterni (finestre)	In legno senza vetrocamera, avvolgibili in plastica	media	insufficiente
Pavimenti	cemento	economico	sufficiente



• **Caratteristiche energetiche**

Si indicano di seguito le informazioni utili a definire le caratteristiche energetiche dell'immobile:

Tipologia unità:	Abitazione plurifamiliare isolata
Orientamento:	Nord, est, ovest
Piano:	Primo
Superfici disperdenti in %:	50 %
Spessore chiusure esterne verticali:	~ 30 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio senza coibentazione
Tipologia serramenti esterni:	in legno senza vetrocamera
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto tradizionale autonomo con caldaia a gas metano, radiatori in ferro

(la documentazione fotografica costituisce l' **Allegato 'E'**).

**4. STIMA DEGLI IMMOBILI**

• **Criteri di stima adottati**

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base di prezzi noti di mercato attuali e riferiti a beni assimilabili per caratteristiche e consistenza a quelli in oggetto.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione dei beni possono essere distinte in:

- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture pubbliche e private; in particolare è stata considerata con attenzione l'esatta ubicazione del complesso, relativamente al Comune di Loreggia si rilevano valutazioni di mercato sensibilmente diverse a seconda dell'esatta posizione e del quartiere di riferimento, ciò in funzione del fatto che nelle varie zone esistono contesti urbani ed edilizi estremamente differenti e di diverso pregio riconducibili a segmenti di mercato del tutto distinti;
- **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il piano, la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la dotazione di spazi scoperti privati o comuni, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia e il pregio delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà e le condizioni di obsolescenza e di manutenzione;
- **situazione giuridica**, quali la conformità alle leggi urbanistiche e alle altre disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

• **Stima**

Il valore dell'immobile viene calcolato moltiplicando il valore unitario di mercato preso a riferimento per la superficie commerciale precedentemente computata.

Il valore unitario preso a riferimento è stato determinato dal raffronto tra le risultanze di accurate indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali locali e i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per beni assimilabili nel momento attuale.



**L'indagine di mercato** è stata fatta a partire da uno screening degli annunci di vendita con i principali motori di ricerca immobiliari: [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.case.trovit.it](http://www.case.trovit.it), [www.immobilmamente.com](http://www.immobilmamente.com), [www.risorseimmobiliari.it](http://www.risorseimmobiliari.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

Il sottoscritto ha effettuato altresì un'indagine presso Astalegale, allo scopo di acquisire i risultati di vendite giudiziali già avvenute o in corso in zona limitrofa per immobili della stessa tipologia.

**Stima con metodo sintetico comparativo**

Si è proceduto alla ricerca di mercato di valori unitari per beni assimilabili, ovvero **appartamenti nella stessa zona, della stessa epoca e tipologia, con livello di conservazione, posizione urbana simile, grado di vetustà simile e della stessa dimensione, ovvero porzioni di plurifamiliare di discreto livello, con più camere, ampi spazi accessori e garage e della stessa epoca, tipologia che in questa zona è piuttosto diffusa e costituisce un taglio molto commerciabile.**

**Valori OMI**

**La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate**, per la fascia comprendente la zona B1 Centrale \ Centro capoluogo riferito al 1° semestre 2023 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 950 e 1.150 €/mq di superficie catastale;

**Valori desunti dal mercato**

Si è verificato il mercato locale di immobili, con particolare riferimento ad edifici con appartamenti risalenti agli anni '60 - '70.

In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 600 e 800 €/mq commerciale.

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale l'aspetto potenziale del complesso, in particolare per l'appartamento la valida metratura dei locali principali e dei locali accessori, un orientamento favorevole, la presenza di un ampio giardino seppure comune;

come fattori in diminuzione, in generale una certa distanza rispetto al centro comunale, in particolare per quanto riguarda gli immobili va tenuto conto della vetustà delle finiture e dell'attuale stato di manutenzione e di conservazione non adeguato, l'impianto termico da integrare e la necessità di interventi di manutenzione significativi.

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 730,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato
168	€ 730,00	€ 122.640,00



A tale valore va dedotto il costo precedentemente stimato per la legittimazione urbanistica e per l'aggiornamento catastale, pari a 6.500,00 euro.

**Si considera infine un abbattimento del valore di mercato stimato, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi; si quantifica forfettariamente un abbattimento del 15%, indicando dunque un valore complessivo di alienabilità dei beni pari, arrotondato, a:**

**€ 98.000,00 (euro novantottomila/00)**

alla data del 15 dicembre 2023

**Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, i beni devono essere intesi, ai fini commerciali, valutati a corpo e non a misura.**

Il sottoscritto perito estimatore ritiene di avere svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, rispondendo ampiamente e analiticamente ad ogni punto del "quesito" tenendo conto di tutte le circostanze a lei note e nella massima obiettività.

Padova, 15 dicembre 2023

arch. Andrea Dondi Pinton

Sono allegati alla presente perizia e ne fanno parte inscindibile i seguenti documenti:

**Prospetto riepilogativo**

- All. A Quesito**
- All. B Titoli di provenienza**
- All. C Documentazione catastale**
- All. D Titoli abilitativi - Elaborati grafici stati assentiti**
- All. E Documentazione fotografica**
- All. F Dimostrazione calcolo superficie commerciale**
- All. G Ispezione ipotecaria**
- All. H Contratto di comodato**

