

TRIBUNALE DI PADOVA
Prima sezione civile - Esecuzioni immobiliari
Giudice dott.ssa Manuela Elburgo

Procedura esecutiva

131/23 R.G. Es.

contro

PERIZIA DI STIMA

esperto per la valutazione di stima
Arch. Daila Canevari
con studio in via Settima Strada, 7 - 35129
Padova tel 049 8766132 fax 0498776994
e-mail daila.canevari@9hstudio.it



Procedura esecutiva n° 131/23

PAGINA VUOTA



PREMESSA	5
1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI	6
1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c.....	6
1.b Titoli di provenienza	6
1.c Inizio operazioni peritali	6
2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI	7
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.....	11
• Trascrizioni contro	11
2.f Conformità urbanistica	11
• Destinazione urbanistica dell'area.....	11
• Titoli abilitativi reperiti.....	12
• 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.....	13
3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO	13
• Contesto urbano	13
• Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme	14
• Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione:	15
• Calcolo superficie commerciale	16
• Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:.....	18
• Caratteristiche energetiche	18
4. STIMA DEGLI IMMOBILI	19
• Criteri di stima adottati.....	19
• Stima	19



Procedura esecutiva n° 131/23

PAGINA VUOTA

Giudice: dott.ssa Manuela Elburgo

Perito: arch. Daila Canevari

4 di 21



PREMESSA

Con comunicazione del 22.09.2023, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Manuela Elburgo, formalmente nominava la sottoscritta arch. Daila Canevari, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nell'**esecuzione immobiliare n° 131/23** R.G. Es., promossa da _____ e per essa quale mandataria _____ contro _____ e la invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento. In data 25.09.2023 la sottoscritta 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 Saccolongo PD
Fig. 8 - mapp. 478 - sub. 12 - A/2 - cons: 6,5 vani
Catasto fabbricati - Comune di Saccolongo PD
Fig. 8 - mapp. 478 - sub. 3 - C/6 - cons: 6,5 vani
- Diritto in esecuzione:** **proprietà per 1/1**
- Ubicazione:** Saccolongo PD, frazione 'Creola', via Molini n. 20 int. 3
- Qualità del bene:** Proprietà per l'intero di appartamento su due livelli con due camere, ampia mansarda
 , terrazza, garage, il tutto in complesso plurifamiliare;

Riepilogo attività peritale svolta:

- in data 25.09.2023:
 - 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 Luca Gianpiero:
 - 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 Saccolongo** 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 08.11.2023:
 - Formale **inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione alla presenza della sig.ra



- 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.;
 - **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., overossia Certificazione Notarile redatta dal dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni CE, iscritto al Distretto Notarile di Santa Maira Capua Vetere CE, relativo ai soggetti intestatari per gli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 10.05.2023.

Detta documentazione risulta completa.

1.b Titoli di provenienza

Lo scrivente ha reperito i seguenti titoli di provenienza degli immobili:

- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio Gianpiero Luca, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 15.04.2011, rep.n. 13871 racc. 7475, registrato a Padova 2 il 20.04.2011 al n. 6813 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 26.04.2011 ai nn. 16034/10074;

In virtù del succitato atti **il signor** _____ **e la signora** _____ all'epoca dichiarati essere tra loro coniugati in regime di comunione dei beni, **hanno acquistato la piena proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione in regime di comunione dei beni**, "*compresa la proporzionale comproprietà dell'area coperta e scoperta sulla quale sorge il fabbricato [...] nonché tutte le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.*", con riferimento al sub. 1 (cortile e spazio di manovra) ed al sub. 14 (vano scale), entrambi beni comuni non censibili. L'atto notarile dichiara inoltre l'esistenza di Regolamento di condominio;

(il titolo di provenienza forma l' **Allegato B**)

1.c Inizio operazioni peritali

E' stata data comunicazione ai debitori, tramite lettera raccomandata, dell'inizio operazioni peritali prevedendo sopralluogo presso gli immobili secondo le modalità comunicate al debitore dal Custode nominato.

Il giorno 08.11.2023, **è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso gli immobili** alla presenza della sig.ra _____, debitrice ivi residente.



2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI

I beni in oggetto sono costituiti dalla piena proprietà per l'intero di un appartamento su due livelli, sviluppato al piano primo e sottotetto, con soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ampia terrazza, generosi locali accessori in piano sottotetto (compreso secondo bagno non legittimato) e garage, il tutto in complesso plurifamiliare non costituito in condominio.

Gli immobili sono ubicati a Saccolongo PD, frazione 'Creola' in via Molini n. 20 int. 3

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:

Identificativi catastali:	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Saccolongo PD
	Fg. 8 - mapp. 478 - sub. 12 - A/2 - cons: 6,5 vani
	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Saccolongo PD
	Fg. 8 - mapp. 478 - sub. 3 - C/6 - cons: 6,5 vani
Diritto colpito	Proprietà per 1/1

- **Attuali risultanze catastali**

Appartamento

Catasto Fabbricati - Comune di Saccolongo (PD)

Fg. 8 - part. 478 - sub. 12 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 6,5 vani - sup. catastale: totale 152 mq - totale escluse aree scoperte 147 mq - rendita € 553,90 - via Molini n. 20 - P: 1-2

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/09/2019 Pratica n. PD0207035 in atti dal 03/09/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 143509.1/2019);

- Immobili intestati a:

-

Diritto reale: **proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con**

-

Diritto reale: **proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 15/04/2011 Pubblico ufficiale LUCA GIANPIERO Sede ABANO TERME (PD) Repertorio n. 13871 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10074.1/2011 Reparto PI di PADOVA in atti dal 26/04/2011;

Garage

Catasto Fabbricati - Comune di Saccolongo (PD)

Fg. 8 - part. 478 - sub. 3 - cat. C/6 - cl. 2 - cons. 22 mq - sup. catastale: totale 27 mq - rendita € 40,90 - via Molini n. 20 - P: S1

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/09/2019 Pratica n. PD0207020 in atti dal 03/09/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 143496.1/2019);

- Immobili intestati a:

-

Diritto reale: **proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con**

-

Diritto reale: **proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 15/04/2011 Pubblico ufficiale LUCA GIANPIERO Sede ABANO TERME (PD) Repertorio n. 13871 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10074.1/2011 Reparto PI di PADOVA in atti dal 26/04/2011;



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

Cortile, spazio di manovra

Catasto Fabbricati - Comune di Saccolongo (PD)

Fig. 8 - part. 478 - sub. 1 - B.c.n.c. dal 12.08.1993 - via Molini - P: S1-T

- Dati immobili derivanti da: COSTITUZIONE del 12/08/1993 in atti dal 21/09/1993 (n.7839.1/1993);

Cortile, spazio di manovra

Catasto Fabbricati - Comune di Saccolongo (PD)

Fig. 8 - part. 478 - sub. 14 - B.c.n.c. dal 12.08.1993 - via Molini - P: S1-T-1

- Dati immobili derivanti da: COSTITUZIONE del 12/08/1993 in atti dal 21/09/1993 (n.7839.1/1993);

il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Saccolongo (PD)

Fig. 8 - part. 478 - ENTE URBANO - sup. 13 are 44 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 28/07/2003 Pratica n. 91178 in atti dal 28/07/2003 (n. 16839.1/2003);

• **Confini**

Confini del lotto (C.T. fg. 8 part. 478):

nord: part. 477 - 488 (scoperto carrabile comune)
 sud: part. 465 (lotto edificato di altra proprietà)
 ovest: part. 477 - 483 (scoperto carrabile comune)
 est: part. 718 - 719 - 720 (lotti ineditati di altra proprietà)

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 8 part. 478 sub. 12):

nord: appartamento di altra proprietà (sub. 13) e vano scala comune (sub. 14)
 sud: distacco su cortile di altra proprietà (sub. 16)
 ovest: distacco su cortile di altra proprietà (sub. 16)
 est: distacco su area di manovra comune (sub. 1)

Confini del garage (C.F. fg. 8 part. 478 sub. 3):

nord: garage di altra proprietà (sub. 2)
 sud: garage di altra proprietà (sub. 4) e vano scala comune (sub. 14)
 ovest: appartamento di altra proprietà (sub. 8)
 est: area di manovra comune (sub. 1)

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'accatastamento**

Gli immobili risultano accatastati sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni.

Relativamente all'appartamento (sub. 12), si rileva che la planimetria catastale corrisponde agli elaborati dell'ultimo provvedimento edilizio, tuttavia differisce lievemente rispetto a quanto rilevato



in sede di sopralluogo, essendo state rilevate tramezze divisorie al piano mansarda e l'uso a bagno di un ripostiglio; trattandosi comunque di locali accessori si ritiene che tale incoerenza non comporti necessità di aggiornamento di rendita e che quindi al momento si possa temporaneamente soprassedere all'aggiornamento catastale; l'argomento verrà comunque ripreso nel successivo paragrafo 2.h - Difformità urbanistiche unitamente all'approfondimento sulla conformità urbanistica. Relativamente al garage (sub. 3), l'immobile risulta regolarmente accatastato e la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi da me rilevato in sede di sopralluogo.

(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 1/2 in regime di comunione dei beni**
- Diritto reale: **proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni**

Negli atti di acquisto degli immobili, i signori _____ hanno dichiarato essere tra loro all'epoca coniugati in regime di comunione legale dei beni.

• Altri diritti reali

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

• Rapporti di locazione

Gli immobili risultano liberi da contratti di locazione o di altro tipo di godimento e da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari.

• 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

Sulla base di 'Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio' rilasciato dal Comune di Saccolongo in data _____, il sig. _____ e la sig.ra _____ hanno contratto matrimonio in data _____ con provvedimento del Tribunale di Padova del **21.05.2015 n. 2415/2015** è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi sottoscritto in data **21.04.2015**.

(il Certificato di stato civile è riportato nell'**allegato H**)



- **Convenzioni e atti di asservimento urbanistico**

L'atto d'acquisto redatto dal notaio Gianpietro cita la sussistenza di:

- Convenzione di lottizzazione costituita con atto del Notaio Mezzetti di Abano Terme (Pd) in data 05/12/1989 Rep. n. 43.124, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Padova in data 07/12/1989 ai nn.29938/20078;
- Vincolo di destinazione ed uso costituito con atto del Notaio Mezzetti di Abano Terme (Pd) in data 07/02/1991 Rep. n. 44.589, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Padova in data 13/02/1991 ai nn. 3765/2635;

- **Regolamenti o vincoli di natura condominiale**

Nonostante l'edificio non sia costituito in condominio, l'atto di acquisto dell'abitazione da parte dei signori _____ cita l'esistenza di un Regolamento Condominiale, del quale tuttavia non è stata reperita copia.

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*
- servitù a favore di terzi
- diritti d'uso o abitazione a favore di terzi
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale
- 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. Vincenzo Calderini, e alla data del 14.02.2024 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. 16035 R.G. / 3175 R.P. del 26/04/2011: Ipoteca volontaria**

- Descrizione:* Atto notarile pubblico
Notaio: Luca Gianpiero di Abano Terme PD - rep.n. 13872/7476 del 15/04/2011
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario *Totale:* € 320.000,00
Richiedente:
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 1/2
in qualità di terzo datore di ipoteca
-
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2
in qualità di debitore ipotecario
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Saccolongo PD
1) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 478 - sub. 12**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6,5 vani - via Molini - P: 1-2;
2) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 478 - sub. 3**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 22 mq - via Molini - P: S1;

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

• Trascrizioni contro**1) Trascrizione ai nn. 16687 R.G. / 11877 R.P. del 10/05/2023: Verbale di pignoramento**

- Pubblico ufficiale:* Uff.Giud. di PD - cf: 80015080288 - rep. 1697 del 11/04/2023
Specie: Atto esecutivo o cautelare
Descrizione: Verbale di pignoramento immobili
Richiedente:
A favore: -
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
A carico: -
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in regime di comunione legale con
-
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in regime di comunione legale con
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Comune di Saccolongo PD
1) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 478 - sub. 12**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 6,5 vani - via Molini - P: 1-2;
2) **Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 478 - sub. 3**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 22 mq - via Molini - P: S1;

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

2.f Conformità urbanistica

La sottoscritta 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.

Giudice: dott.ssa Manuela Elburgo

Perito: arch. Daila Canevari

11 di 21



Si forniscono comunque le previsioni urbanistiche di Piano.

In base al Piano degli Interventi vigente nel Comune di Saccolongo, il lotto su cui sorge il complesso in oggetto ricade in:

- Z.T.O. C\1 n. 17 - Residenziale di completamento (art. 21);
- Centro urbano (art. 33);

• **Titoli abilitativi reperiti**

Si è provveduto ad indagare presso gli uffici del Comune di Saccolongo, 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, che ha prodotto i seguenti provvedimenti:

- **“Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 1141”**, prot.n. 6957/91-5121/92, rilasciata in data 11.09.1992, intestata alla ditta per lavori di *“costruzione di n. 6 appartamenti Fabbricato ‘E’ Lottizzazione Molini”*, sul terreno allora censito al fg. 8 mapp. 478-484-489 in via Molini;
- **“Autorizzazione di variante in corso d'opera n. 1141”**, prot.n. 5854, rilasciata in data 03.12.1993, intestata alla ditta per variante *“non essenziale, interna/esterna, forometrica e distributiva, con aumento di superficie e volume”*;

I suddetti provvedimenti legittimano lo stato attuale del fabbricato nel suo complesso e delle unità immobiliari oggetto di procedura, ad eccezione di alcune lievi difformità descritte ed analizzate nel successivo paragrafo “Difformità urbanistiche”.

• **Agibilità**

- **“Permesso di Abitabilità n. 1141/92”**, prot.n. 7848, rilasciato in data 18.12.1993, intestato alla ditta per *“la costruzione ad uso residenziale di n. 6 appartamenti Fabbricato ‘E’ Lottizzazione Molini”*, in via Molini n. 18-20 int. 1-2-3-4-22;

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 autorizzativi e quanto appurato in sede di sopralluogo, si rileva che l'appartamento in oggetto, rispetto agli elaborati dei suddetti provvedimenti, presenta le seguenti difformità al piano “mansarda”:

1. Una porzione della mansarda è stata ripartita con alcune tramezze suddividendo un unico locale in due zone disimpegno e una camera tramezze;
2. In un locale concessionato come ripostiglio risulta essere stato realizzato un bagno.

Si premette che il volume dell'intero piano sottotetto è regolarmente assentito come Superficie abitabile non residenziale per locali accessori, nella fattispecie come due spazi a mansarda su piani sfalsati (altezza media almeno 2.4 m) e un ripostiglio (altezza media almeno 2.2 m).



Si premette altresì che l'intero piano sottotetto, a meno di una limitata porzione con altezza insufficiente nella parte più bassa, attualmente può essere recuperato a locali abitabili a tutti gli effetti tramite la LR 51/2019 per il recupero dei sottotetti, che ammette altezze abitabili per camere e bagni inferiori a quelle consentite dal regolamento edilizio all'epoca della costruzione dell'edificio. Ciò comporterebbe un conguaglio oneri poiché superfici e volume del sottotetto non sarebbero più considerati come non residenziali (ragguagliati al 60%) bensì sarebbero conteggiati come residenziali (ragguagliati al 100%) e fino ad un'altezza minima, dove la falda si abbassa, di m 1,60.

Ciò premesso va comunque evidenziato che allo stato attuale sia la realizzazione delle tramezze che la trasformazione del ripostiglio in bagno non sono legittime e in tutti i casi, anche prima di qualsivoglia recupero del sottotetto a fini abitativi. È necessario procedere o a ripristino dello stato assentito (demolizione tramezze e smantellamento bagno) o in alternativa alla legittimazione in sanatoria con accertamento di conformità ai sensi dell'Art 36 **del D.P.R. 380/2001** con presentazione di Permesso di costruire in sanatoria o di SCIA alternativa a permesso di costruire presentata in sanatoria per interventi di ristrutturazione con ampliamento di volume (senza modifica di sagoma), ovvero **opere di cui all'Art. 10 comma 1 lettera c) eseguite in assenza di comunicazione di SCIA alternativa a permesso di costruire** di cui all'Art. 23 comma 1 lettera a) stesso decreto.

L'istanza va presentata l'Ufficio Tecnico del Comune di Saccolongo, a firma di un tecnico abilitato e con corredo dei necessari elaborati tecnici, con corresponsione di sanzione che verrà quantificata dall'Ufficio stesso. Non si esclude che l'Ufficio tecnico intenda come necessaria la presentazione di Segnalazione Certificata di abitabilità per i locali che passano da non residenziali a residenziali. A completamento si prevede la presentazione di coerente **aggiornamento catastale**.

Si ritiene di considerare un costo finalizzato a legittimazione urbanistica e aggiornamento catastale, comprensivo di diritti amministrativi, sanzione, spese tecniche e oneri fiscali, pari a:

€ 8.000,00 (euro ottomila/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

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso di sei appartamenti non costituiti in condominio, sussistono tuttavia alcune spese che vengono suddivise tra i proprietari dell'edificio per l'illuminazione comune; la sig.ra non ha potuto quantificare la quota annuale di sua spettanza.

3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO

• Contesto urbano

Gli immobili si trovano in Comune di Saccolongo, frazione 'Creola', in via Molini, a circa 400 m dal centro della frazione, ovvero in prossimità del confine occidentale del territorio comunale e a circa 1,5 km dal centro comunale, a circa 10 km dalla città di Padova. Il tessuto urbano circostante è urbanizzato con edilizia residenziale caratterizzata da lottizzazioni residenziali di formazione recente, si tratta comunque di una zona ancora esterna rispetto al centro urbano principale e prossima al territorio agricolo. Il contesto è vario di tipo semi-rurale, caratterizzato dalla presenza di campi



coltivati, di alcune attività artigianali, da complessi rurali storici e da edilizia residenziale, soprattutto attestata lungo gli assi stradali.

Gli immobili sono inseriti in una lottizzazione risalente ai primi anni '90, denominata 'Molini', a destinazione residenziale e con presenza di edifici abitativi in prevalenza piccoli condomini e case plurifamiliari attestati lungo la strada pubblica (via Molini), è presente anche un ampio giardino pubblico e spazi a parcheggio; oltre la fascia edificata il territorio è quasi completamente agricolo con campi coltivati.

La zona presenta facile accessibilità, si trova nelle immediate vicinanze del parco fluviale del Bacchiglione, è discretamente dotata di servizi, quali poste, attività commerciali, asili, scuole (primarie e secondarie di primo grado), è servita da una vicina fermata di trasporto pubblico extraurbano, può fare riferimento per tutti i maggiori servizi al vicino Comune di Padova.

La zona in cui sorgono gli immobili è lievemente decentrata rispetto al centro, vanta tuttavia aspetti senz'altro apprezzabili in funzione della residenza essendo un'area prettamente residenziale, non densamente edificata tuttavia non isolata, servita da una via di comunicazione di rilevanza locale e caratterizzata da ampi spazi aperti a verde e con ampia dotazione di parcheggi.

- **Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme**

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione, come già introdotto nei paragrafi precedenti, fanno parte di un pregevole fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale denominato dai titoli edilizi Fabbricato 'E', composto di 6 alloggi, ultimato nei primi anni '90 nell'ambito di una lottizzazione che comprende alcuni altri fabbricati plurifamiliari pressoché gemelli, l'edificio è sviluppato su due piani fuori terra più un piano sottotetto ed un piano seminterrato destinato ai garage. **L'immobile si presenta accurato nella sua forma compositiva e nella scelta delle finiture, rivisitando i canoni dell'edilizia tradizionale veneta. Il complesso si presenta di gusto ancora attuale, di aspetto decisamente pregevole e ben conservato.** L'edificio presenta una pianta pressoché rettangolare di circa 21 m x 14 m e sorge su di un lotto di circa 1.344 mq, i confini sono delimitati principalmente da muretti in calcestruzzo con sovrapposta recinzione in paletti e rete metallica plastificata, alcuni con anteposta siepe. L'ingresso pedonale avviene lungo il lato ovest dell'edificio attraverso un limitato scoperto condominiale pavimentato parte in masselli autobloccanti in calcestruzzo e parte in gres porcellanato, l'ingresso carrabile avviene direttamente da un vialetto privato dove una breve rampa carrabile scoperta scende verso uno spazio di manovra lungo il lato est dove si trovano i garage.

L'edificio presenta strutture portanti di tipo a telaio in cemento armato con solai in laterocemento, il solaio di copertura è anch'esso in laterocemento, il manto di copertura è in tegole curve di laterizio, le lattonerie sono in lamiera, le pareti sono in muratura di laterizio. L'edificio si presenta all'esterno principalmente con fronti intonacati e tinteggiati di colore pesca chiaro, le fasce in corrispondenza dei terrazzini con parapetto pieno sono tinteggiate di colore grigio chiaro. Il portoncino dell'ingresso comune a quattro dei sei appartamenti è in legno con specchiature in vetro, la scala interna ed i pavimenti ai piani sono pavimentati in gres porcellanato, il parapetto ed il corrimano sono in legno, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. In corrispondenza del piano seminterrato sono ancora debolmente visibili alcuni lievi danni da allagamento risalenti alle alluvioni avvenute lo scorso decennio, in particolare alla base delle porte tagliafuoco verso i garage, tutte le parti comuni in ogni caso risultano essere state accuratamente ripristinate.



Le caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico sono pregevoli, l'aspetto generale dell'edificio plurifamiliare e la qualità delle finiture sono di livello molto buono. Nel complesso si ritiene che il fabbricato sia di buona fattura, non presenta lesioni apparenti e tutte le parti comuni appaiono conservate in un buono stato di manutenzione.

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

Composizione e dati metrici principali

- Soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio/lavanderia, ampi terrazzini, ampia mansarda a piani sfalsati e ulteriori locali accessori in piano sottotetto, garage;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento (locali principali): 76 mq;
- Superficie netta calpestabile dei locali della mansarda: 73 mq;
- Superficie netta calpestabile dei terrazzini: 50 mq;
- Superficie netta calpestabile del garage: 22 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,7 m;

Appartamento

L'appartamento si trova al piano primo e sottotetto, è sviluppato su più livelli sfalsati collegati da ampia scala interna. È orientato a sud, ovest e ad est con affacci finestrati su cortili di altra proprietà e sullo scoperto comune, lungo il lato nord confina con un appartamento di altra proprietà ed anche con il vano scala condominiale. L'accesso avviene dal vano scala condominiale, privo di ascensore.

Distribuzione interna:

Piano primo

La porta di ingresso immette direttamente in un soggiorno (di circa 27 mq), ampiamente finestrato a sud e ad ovest con affaccio su di un generoso terrazzo coperto di circa 38 mq che si sviluppa su due lati dell'appartamento. Dal soggiorno è possibile accedere ad:

- una cucina (di circa 11 mq) finestrata a sud con affaccio sul terrazzino;
- un ripostiglio/lavanderia non finestrato (di circa 2 mq) dotato di lavatoio e di attacco per la lavatrice;

Una breve rampa di scale conduce ad un livello sfalsato dove un disimpegno (di circa 5 mq) distribuisce a tutti i locali della zona notte, ovvero:

- Una camera da letto matrimoniale (di circa 15 mq) finestrata ad est con affaccio su di un terrazzino di circa 3 mq;
- Una camera da letto singola (di circa 10 mq) finestrata ad est;
- Un bagno finestrato a sud (di circa 6 mq), dotato di lavandino, w.c., bidè e vasca da bagno;

Piano sottotetto

La scala interna collega anche il piano mansardato, anche questo disposto su due livelli sfalsati:

- al primo livello si trova un ampio vano (di circa 36 mq), sufficientemente finestrato a sud con affaccio su di un terrazzino di circa 9 mq, dotato di caminetto a legna e utilizzato come soggiorno.
- una ulteriore breve rampa di scale porta all'ultimo livello mansardato, originariamente costituito da un vano di circa 31 mq, ampiamente finestrato a sud e ad est, e da un ripostiglio di circa 6 mq, finestrato ad est; come già rilevato il ripostiglio è stato trasformato in un bagno



e gli spazi sono stati suddivisi creando due spazi di disimpegno e un ampio locale finestrato adibito a camera matrimoniale.

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono tutti in legno di noce, dotati di vetrocamera, di avvolgibili in plastica e di zanzariere, i davanzali sono in marmo e la ferramenta è a effetto dorato. I serramenti esterni appaiono risalire agli anni di costruzione dell'edificio, ovvero i primi anni '90, non appaiono essere mai stati rinnovati in anni recenti ma si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione complessivamente molto buono, seppure con tecnologie non del tutto attuali;
- Le porte interne sono per la maggior parte a battente di legno, in parte anche del tipo scorrevole a scomparsa tipo 'Scrigno', la maggior parte laccate di colore bianco, in parte con finitura in legno naturale, alcune porte presentano specchiature decorative, altre sopra luce, la ferramenta è principalmente dorata lucida, sono presenti anche maniglie cromate, il portoncino di ingresso è blindato con finitura in legno. I serramenti interni risalgono in parte agli anni di costruzione dell'edificio, in parte appaiono essere stati rinnovati in anni recenti, si trovano tutti in uno stato di manutenzione e di conservazione sostanzialmente molto buono, privo di difetti significativi;
- I pavimenti della zona giorno, come anche i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono tutti in gres porcellanato, i pavimenti delle camere ed i pavimenti al piano mansarda sono tutti in parquet di legno. I pavimenti non appaiono essere stati rinnovati, risalgono tutti agli anni di costruzione dell'edificio, comunque sono ben conservati, lo stato di conservazione e di manutenzione è complessivamente buono, seppure con qualche limitato segno di usura;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti principalmente con rasature a gesso e finitura in marmorino di diverse colorazioni, sono presenti in più locali dei rivestimenti in laterizio faccia a vista, alcuni di questi tinteggiati di colore bianco; il soggiorno presenta un rivestimento a parete a specchi ed un controsoffitto a lastre continue dotato di elementi di illuminazione ad incasso; in mansarda è presente un tratto di parete in vetrocemento; nel ripostiglio trasformato in bagno è presente un controsoffitto in perlinato di legno con elementi di illuminazione ad incasso (tale elemento riduce l'altezza del locale e andrebbe rimosso nel caso lo si volesse legittimare come bagno); lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è molto buono.
- I terrazzini presentano tutti parapetti pieni e pavimenti in gres porcellanato, in corrispondenza del terrazzo maggiore al piano sottotetto si segnala la presenza di un fenomeno di risalita capillare lungo il parapetto confinante con la falda di copertura, causato da una infiltrazione di acque meteoriche dovuta probabilmente a difetto di impermeabilizzazione;
- Le scale interne hanno struttura in C.A., la prime rampe presentano gradini in gres porcellanato, alzate in marmo bianco ed è dotata di battiscopa in legno laccato bianco con faretti segnapasso ad incasso a parete, le altre presentano gradini in marmo rosso e sono dotate di battiscopa in legno con faretti ad incasso a parete, al piano sottotetto è presente un parapetto in ferro e vetro;
- L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salvavita, tutti gli elementi appaiono in ottime condizioni, è presente un citofono, l'appartamento è dotato anche di impianto di filodiffusione, l'impianto elettrico è funzionante e rispondente agli standard normativi dell'epoca di costruzione;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro, la caldaia è a gas metano ed è collocata all'esterno in corrispondenza del terrazzino al piano sottotetto, in corrispondenza del sottotetto è presente un termocaminetto a legna;



- E' presente un impianto di condizionamento;

L'aspetto generale è molto buono, il fabbricato presenta spazi interni generosi formando un appartamento di grandi dimensioni e ben strutturato, con spazi coerentemente distribuiti, luminosi e con ampi locali distribuiti al piano sottotetto, i quali, ancorché legittimati come locali accessori, presentano tutte le caratteristiche di abitabilità. Le finiture e le dotazioni impiantistiche dell'abitazione erano di buon livello per l'epoca di costruzione all'inizio degli anni '90, non denotano particolarmente il gusto dell'epoca a cui appartengono ed alcune di queste in ogni caso risultano essere state rinnovate in anni recenti. Si ritiene vada precisato che alcune in particolare sono comunque di qualità e ricercatezza e che nell'insieme sono state mantenute con estrema cura.

Non sono state rilevate lesioni apparenti di tipo strutturale o difetti significativi.

Garage

Situato al piano seminterrato, è accessibile direttamente da via Molini tramite un'area di manovra condominiale collegata alla strada pubblica, presenta una superficie di circa 22 mq. Il garage non è finestrato, è pavimentato in gres porcellanato, è dotato di un portone basculante in lamiera verniciata, di impianto elettrico e di impianto idrico, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, alla base delle murature sono ancora visibili i danni da allagamento risalenti alle alluvioni dello scorso decennio, facilmente ripristinabili.

Lo stato di manutenzione e di conservazione è buono.

- **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.

Le superfici di calcolo sono ricavate dagli elaborati urbanistici e catastali

	sup. lorda	% ragguglio	sup. ponderata
Appartamento	98,0 mq	100,00%	98,0 mq
Mansarda	87,0 mq	*80,00%	69,6 mq
Terrazzini (comunicanti con vani principali fino a 25 mq)	25,0 mq	30,00%	6,0 mq
Terrazzini (comunicanti con vani principali oltre 25 mq)	16,0 mq	10,00%	1,6 mq
Terrazzini (non comunicanti con vani principali oltre 25 mq)	9,0 mq	5,00%	0,5 mq
Garage	27,0 mq	50,00%	13,5 mq
Totale			190,0 mq

* Si è ritenuto congruo attribuire alla superficie del sottotetto un coefficiente di ragguglio pari al 80 % che tiene conto contemporaneamente dell'attuale condizione urbanistica di agibilità come locali accessori e delle effettive caratteristiche di vivibilità dell'ambiente, oltreché delle possibilità di legittimazione del bagno e di recupero dell'intero sottotetto a fini abitativi.

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



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

Involucro edilizio

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Solai (tipologia)	laterocemento	buona	buono
Murature perimetrali	C.A. e muratura in laterizio	buona	buono
Copertura (tipologia)	a falde in laterocemento	buona	buono
Manto di copertura	tegole curve	buona	buono
Finitura esterna pareti	intonaco tinteggiato	buona	buono

Appartamento

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone di ingresso	Portoncino in legno con blindature	buona	buono
Finitura interna pareti	Rasature a gesso tinteggiate	buona	ottimo
Serramenti interni (porte)	in legno, in parte laccate	buona	ottimo
Serramenti esterni (finestre)	In legno con vetrocamera, avvolgibili in plastica	buona	buono
Pavimenti	parquet di legno, gres	buona	buono
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	buona	ottimo
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia esterna a gas, radiatori in ferro	buona	funzionante
Impianto elettrico	presente	buona	funzionante
Impianto di condizionamento	presente	buona	funzionante

Garage

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone	Basculante in lamiera	media	buono
Finitura interna pareti	Intonaco al civile tinteggiato	media	da ripristinare
Pavimenti	gres porcellanato	media	buono

- **Caratteristiche energetiche**

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

Tipologia unità:	Appartamento in fabbricato plurifamiliare
Orientamento:	Sud, est, ovest
Piano:	Primo e sottotetto
Superfici disperdenti in %:	~ 80 %
Spessore chiusure esterne verticali:	~ 30 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio senza coibentazione
Tipologia serramenti esterni:	in legno con vetrocamera e avvolgibili
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 Saccolongo 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, www.immobiliare.it, www.case.trovit.it, www.immobilmamente.com, www.risorseimmobiliari.it, www.idealista.it individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

La sottoscritta 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, **ovverossia 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 appartamenti in complessi plurifamiliari di buon livello, con più camere e ampi spazi accessori ottimamente vivibili.**



Valori OMI - Saccolongo

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la vicina 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 1.100 e 1.300 €/mq di superficie catastale;

Valori desunti dal mercato

Si è verificato il mercato locale di immobili, con particolare riferimento ad edifici con abitazioni risalenti agli anni '90 - '2000. 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 1.000 e 1.200 €/mq commerciale.

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale per il complesso l'ottimo stato di manutenzione e di conservazione del complesso, una collocazione in una lottizzazione di formazione relativamente recente, dotata di ampi spazi verdi pubblici e di un parcheggio, in particolare per l'appartamento uno stato di conservazione e di manutenzione pressoché ottimo, la presenza di una ampia terrazza e di un ampio piano sottotetto;

come fattori in diminuzione, in generale per il complesso condominiale la collocazione in una zona non propriamente centrale rispetto al Comune di Saccolongo;

La sottoscritta ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 1.270,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Sup. commerciale in mq	Valore espresso per €/mq	Valore medio di mercato
190,0	€ 1.270,00	€ 241.300,00

A tale valore va dedotto il costo precedentemente stimato per la legittimazione urbanistica, pari a 8.000,00 euro.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto si ritiene che il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile ai beni in oggetto, nelle attuali condizioni materiali, urbanistiche e giuridiche, **tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare**, acquistato in piena proprietà, supposto libero da persone, risulta pari a:

€ 233.300,00 (euro duecentotrentatremila/00)

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, pari a:**

€ 198.000,00 (euro centonovantottomila/00)

alla data del 11 marzo 2024



Procedura esecutiva n° 131/23

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.

La sottoscritta 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, 14 marzo 2024

arch. Daila Canevari

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 Estratto di matrimonio**

Giudice: dott.ssa Manuela Elburgo

Perito: arch. Daila Canevari

21 di 21

