

Tribunale Ordinario di Padova
Giudice istruttore dott.ssa P. Rossi
Consulente tecnico arch. F. Fontana

causa civile rg. 2153.2022

divisione di beni

prossima udienza 11 ottobre 2023

promossa da

contro

01

relazione di stima

di cui al quesito del Giudice pronunciato in udienza del 22/05/2023

il presente documento sostituisce, per le sole parti ivi trattate,
la relazione di stima redatta in ambito esecutivo

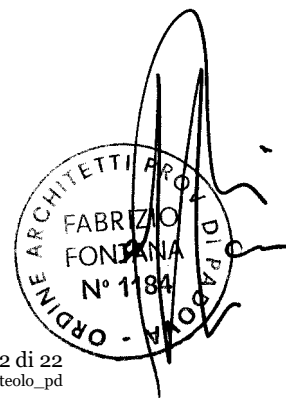
fabrizio fontana | architetto
n° 1184 Albo Ordine Architetti P.P.e C. | Provincia di Padova
n° 2563 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Padova
via pozzacale, 11 | 35037 teolo_pd_italy
t.+39.049.9935212 | f.+39.049.8591416
info@fabriziofontana.net | www.fabriziofontana.net

COPIA CORTESIA CONFORME ALL' ORIGINALE DEPOSITATO TELEMATICAMENTE IL.....



Indice dei capitoli

capitolo 0	incarico quesito.....	3
0.1	adempimenti preliminari ed ulteriori accertamenti	3
0.2	limiti dell'incarico	3
0.3	assunzioni ai fini dell'incarico.....	4
0.4	elaborazione dell'incarico.....	5
capitolo 1	ubicazione geografica dei beni	6
capitolo 2	qualità dei beni.....	6
capitolo 3	identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.	6
capitolo 4	storia catastale dei beni	7
capitolo 5	confini catastali dei beni.....	9
capitolo 6	proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote	10
capitolo 7	provenienza dei beni.....	10
capitolo 8	occupazione stato locativo congruità del canone	11
capitolo 9	formalità vincoli ed oneri	11
capitolo 10	formalità pregiudizievoli	12
capitolo 11	regolarità edilizia e sanabilità degli abusi	13
capitolo 12	destinazione urbanistica delle aree.....	13
capitolo 13	attestazione di prestazione energetica.....	14
capitolo 14	valore di mercato del compendio approccio metodologico criteri generali di stima adottati.....	14
capitolo 15	divisibilità dei beni ed eventuale progetto divisionale	20
.	allegati	22



capitolo 0 incarico | quesito

Il sottoscritto architetto Fabrizio Fontana, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero 1184, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2563, con studio al civico 11 della via Pozzacale in Teolo di Padova, in data 23 maggio 2023 veniva nominato dal Giudice al fine di - con riferimento ai soli beni del lotto 01 della perizia redatta in sede esecutiva (E.I. 151.2021) - aggiornare gli accertamenti già effettuati nella perizia di stima in sede esecutiva, con specifico riferimento alla verifica dei gravami iscritti a danno sia dell'esecutato che dei comproprietari; di chiarire la divisibilità in natura o meno del bene o rendere un progetto divisionale; di verificare l'attuale valore del diritto parziario, considerato che lo stesso, se non divisibile, va venduto per l'intero: assegna allo scopo termine di 60 giorni a decorrere dalla comunicazione del presente provvedimento.

0.1 adempimenti preliminari ed ulteriori accertamenti

Stante la conoscenza dei beni, ipotizzati nel frattempo non modificati internamente, lo scrivente procedeva per proprio conto al solo sopralluogo esterno dei terreni e del fabbricato esistente.

Ai fini dell'incarico lo scrivente provvedeva in giorni diversi inoltre ad:

- effettuare nuove ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per aggiornare i documenti catastali contenuti;
- acquisire l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali degli immobili;
- aggiornare l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile tramite visure ed ispezioni presso la Conservatoria RR.II di Padova.

Ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

0.2 limiti dell'incarico

A. Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e le caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile (misure, stratigrafie, stato ed efficienza)



degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo.

30

B. Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle su cui insistono i beni poiché l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo.

C. Impossibilità di verificare la natura dei terreni al fine di verificare l'eventuale presenza di agenti inquinanti/contaminanti i suoli.

35

0.3 assunzioni ai fini dell'incarico

D. Si assume che i beni siano da considerarsi liberi;

E. Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e/o mediante misure a campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro connesso a norme cogenti e alla regola dell'arte).

40

F. Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e/o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.

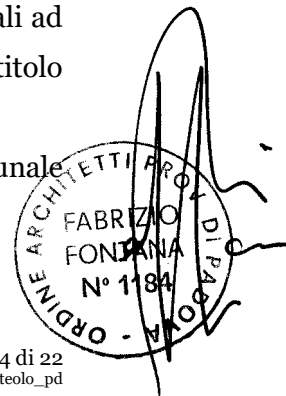
45

G. Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali e Catasto) e che, trattandosi di fabbricati legittimati da titoli abilitativi le responsabilità conseguenti ad errate valutazioni e/o a dichiarazioni mendaci debbano essere attribuite ai soggetti terzi ed estranei alla procedura che le hanno poste in essere quali ad esempio il progettista, il direttore dei lavori e/o i professionisti a vario titolo asseveranti e/o gli Enti che hanno rilasciato i titoli edilizi

50

H. Si assume che i materiali forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico Comunale sia tutto quello presente presso gli archivi Comunali.

55

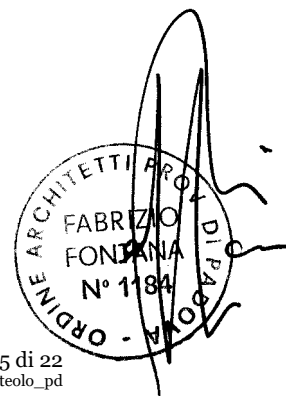


I. Si assume che i materiali edilizi ed i terreni sottostanti i beni siano privi di agenti inquinanti/contaminanti ed in ogni caso che l'eventuale circostanza sia sconosciuta allo scrivente Consulente tecnico.

60 **0.4 elaborazione dell'incarico**

Al fine di dar compimento all'incarico la presente relazione sarà divisa nei seguenti sub capitoli di aggiornamento che sono da intendersi modificativi della relazione di stima resa su procedura esecutiva la quale rimane pertanto valida per le sole parti non trattate nel presente documento:

- 65 *capitolo 1 ubicazione geografica dei beni*
capitolo 2 qualità dei beni
capitolo 3 identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.
capitolo 4 storia catastale dei beni
70 *capitolo 5 confini catastali dei beni.*
capitolo 6 proprietà eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote
capitolo 7 provenienza dei beni
capitolo 8 occupazione stato locativo congruità del canone
75 *capitolo 9 formalità vincoli ed oneri*
capitolo 10 formalità pregiudizievoli
capitolo 11 regolarità edilizia e sanabilità degli abusi
capitolo 12 destinazione urbanistica delle aree
capitolo 13 attestazione di prestazione energetica
80 *capitolo 14 valore di mercato del bene oggetto di ipoteca | approccio metodologico criteri generali di stima adottati*
capitolo 15 divisibilità dei beni ed eventuale progetto divisionale



capitolo 1 ubicazione geografica dei beni

85 Comune di Galzignano Terme (PD), con accesso dalla via G. Verdi.

Lat. 45°18'22.7"N / Long. 11°44'36.8"E (link Google Maps)

capitolo 2 qualità dei beni

terreni agricoli ed edificabili con potenzialità a destinazione residenziale oltre ad un annesso rustico (magazzino/deposito) per complessivi 4.427 mq censuari.

90 capitolo 3 identificazione catastale odierna dei beni e correttezza dell'accatastamento.

Il compendio risulta alla data della perizia così censito e composto:

1. Nceu, GALZIGNANO TERME (PD) VIA GIUSEPPE VERDI, SNC Piano T, foglio 7, **mappale 1322**, cat. F/1, consistenza 414 mq.;

95 insistente sul terreno censito al:

1.1. Nct, GALZIGNANO TERME (PD), foglio 7, **mappale 1322**, ente urbano di 4 are e 14 ca;

2. Nceu, GALZIGNANO TERME (PD) VIA GIUSEPPE VERDI, Piano T, foglio 7, **mappale 1469**, cat. C/2, Classe 1, consistenza 140 mq, rendita euro 216,91.

100 insistente sul terreno censito al:

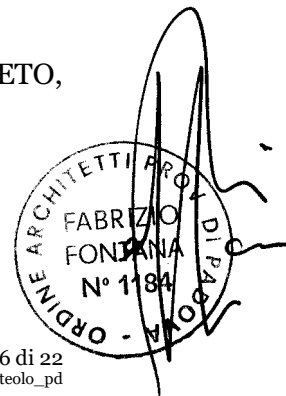
2.1. Nct, GALZIGNANO TERME (PD), foglio 7, **mappale 1469**, ente urbano di 15 are e 44 ca.

3. Nct, GALZIGNANO TERME (PD), foglio 7, **mappale 205**, tipo VIGNETO, Classe 1, consistenza 2 are 96 ca, rendita R.D. euro 2,20; R.A. euro 1,76;

105 4. Nct, GALZIGNANO TERME (PD), foglio 7, **mappale 295**, tipo VIGNETO, Classe 1, consistenza 6 are 60 ca, rendita R.D. euro 4,91; R.A. euro 3,92;

5. Nct, GALZIGNANO TERME (PD), foglio 7, **mappale 1466**, tipo VIGNETO, Classe 1, consistenza 15 are 13 ca, rendita R.D. euro 11,25; R.A. euro 8,99;

I beni risultano intestati in censo alla data dell'ispezione a:



110

proprietà per 1/2

115

proprietà per 1/2

Gli immobili alla data odierna risultano sostanzialmente correttamente censiti e coerenti con lo stato di fatto a meno di:

120

- non conformità fra planimetria in atti e stato di fatto dell'annesso rustico su particella 1469 (pareti interne in cartongesso da demolire);
- verosimili lievi imperfezioni fra confini materializzati e confini catastali reali.

capitolo 4 storia catastale dei beni

I beni hanno assunto gli attuali identificativi e consistenza per:

quanto al catasto fabbricati - Nceu

125

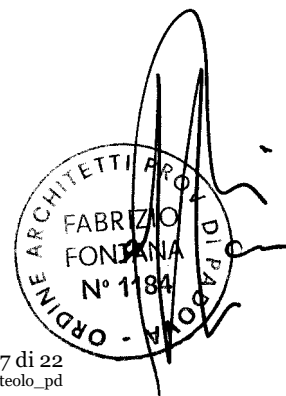
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/06/2015 in atti dal 30/06/2015. CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 30/2015). Proviene per variazione territoriale dal foglio A/7.
- VARIAZIONE del 09/04/2008 protocollo n. PD0093297 in atti dal 09/04/2008 VARIAZIONE AREA CORTILIZIA (n.6656.1/2008) con soppressione particella 448 e costituzione di particella 1469.
- VARIAZIONE del 13/09/2004 protocollo n. PD0208902 in atti dal 13/09/2004 VAR RETTIFICA D UFFICIO (n.14850.1/2004)
- COSTITUZIONE del 03/11/1994 in atti dal 06/12/1994 CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 9189.1/1994).

130

135

quanto al catasto terreni – Nct

particella 205



- 205/Tipo Mappale del 21/07/2003 Pratica n. 36622 in atti dal 21/07/2003 (n. 15895.1/2003) con soppressione delle particelle 341, 682 (per inglobamento) e 683 nonché la variazione delle particelle 205, 246,

140

- 205/Impianto meccanografico del 01/03/1971 (*superficie censuaria mq 607*)

particella 295

- 295/Tipo Mappale del 21/07/2003 Pratica n. 36622 in atti dal 21/07/2003 (n. 15895.1/2003) con soppressione delle particelle 341, 682 (per inglobamento) e 683 nonché la variazione delle particelle 205, 246, 294 e 1322. (*superficie censuaria mq 660*)

145

- 295/Impianto meccanografico del 01/03/1971 (*superficie censuaria mq 1.410*)

150

particella 1322

- 1322/Tipo Mappale del 11/03/2008 Pratica n. PD0065567 in atti dal 11/03/2008 (n. 65567.1/2008). Con soppressione della particella 246 e la variazione delle particelle 343, 1466, 1467, 1468 e 1469. (*superficie censuaria mq 414*)

155

- 1322/Tipo Mappale del 21/07/2003 Pratica n. 36622 in atti dal 21/07/2003 (n. 15895.1/2003) con soppressione delle particelle 341, 343, 682, 683 e 205 (per inglobamento) nonché la variazione delle particelle 246 e 295. (*superficie censuaria mq 964*)

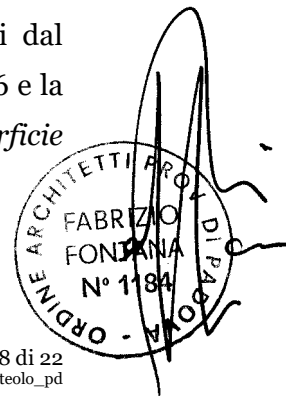
- 295/Impianto meccanografico del 01/03/1971 (*superficie censuaria mq 1.410*)

160

particella 1466

- 1466/Tipo Mappale del 11/03/2008 Pratica n. PD0065567 in atti dal 11/03/2008 (n. 65567.1/2008). Con soppressione della particella 246 e la variazione delle particelle 343, 1322, 1467, 1468 e 1469. (*superficie censuaria mq 1.513*)

165



- 246/Tipo Mappale del 21/07/2003 Pratica n. 36622 in atti dal 21/07/2003 (n. 15895.1/2003) con soppressione delle particelle 341, 682 e 683 nonché la variazione delle particelle 205, 295, 343 e 1322. (*superficie censuaria mq 2.330*)

- 170
- 246/FRAZIONAMENTO in atti dal 04/12/1985 (n. 307382) con variazione della particella 681. (*superficie censuaria mq 2.350*)
 - 246/Impianto meccanografico del 01/03/1971 (*superficie censuaria mq 2.886*)

particella 1469

- 175
- Tipo Mappale del 11/03/2008 Pratica n. PD0065567 in atti dal 11/03/2008 (n. 65567.2/2008). Con soppressione per inglobamento delle particelle 1467 e 1468. (*superficie censuaria mq 1.544*)
 - Tipo Mappale del 11/03/2008 Pratica n. PD0065567 in atti dal 11/03/2008 (n. 65567.1/2008) con soppressione della particella 246 e
- 180
- modifica delle particelle 343, 1322 e 1466. (*superficie censuaria mq 177*)
 - Tipo Mappale del 21/07/2003 Pratica n. 36622 in atti dal 21/07/2003 (n. 15895.1/2003) con soppressione delle particelle 341, 682 (per inglobamento) e 683 nonché la variazione delle particelle 205, 246, 294 e 1322. (*superficie censuaria mq 732*)
- 185
- Impianto meccanografico del 01/03/1971 (*superficie censuaria mq 732*)

Si rileva continuità catastale.

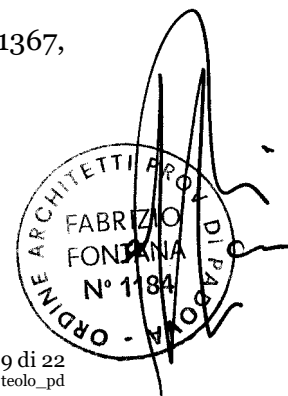
Si veda allegato 01

capitolo 5 confini catastali dei beni.

Il compendio confina (in giro orario da nord/est):

- 190
- foglio 7: particelle 294, 204, 321, 1249, 692, 1578, 310, 753, 751, 1367, 1493 e 1365.

Si veda allegato 02



capitolo 6 proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote

195 Alla data della presente i beni risultano in proprietà come da risultanze censuarie già indicate in precedente paragrafo capitolo 3 e cioè:

-

proprietà per 1/2

200

-

proprietà per 1/2

Quanto alla divisibilità in natura si rimanda al capitolo 15 di conclusioni ove il tema sarà affrontato congiuntamente a tutti i beni oggetto della presente.

205 **capitolo 7** provenienza dei beni

I beni di cui al presente lotto sono pervenuti agli attuali aventi titolo per:

- atto di compravendita del Notaio Roberto Agostini di Padova, del 22/10/2008 registrato a Padova il 28/10/2008 al num. 21728, serie 1T, ed ivi trascritto il 29/10/2008 ai numeri 47323/27914 con il quale i signori

210

per la nuda proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con

per la nuda proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con

per l'usufrutto 1/1 in regime di comunione dei beni con

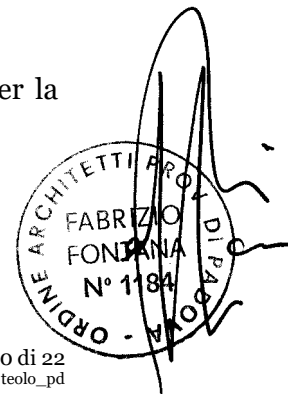
215

per l'usufrutto 1/1 in regime di comunione dei beni con

vendevano l'intero compendio oggetto della presente ai signori

per la

220



quota di proprietà di 1/2 e

per la quota di proprietà di 1/2

225 Precedentemente i medesimi beni, oltre altri, erano pervenuti ai signori
(quota di nuda proprietà) per atto di donazione del 31/03/1993 notaio
Giorgio di Sante di Monselice, repertorio 41660/4474, dai signori
proprietari dell'intero da oltre il ventennio.

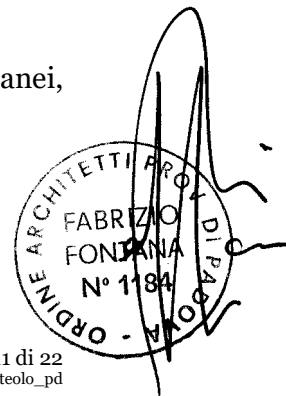
capitolo 8 occupazione | stato locativo | congruità del canone

230 Così come anche riferito dalla proprietà al momento del sopralluogo dei beni
in sede esecutiva i beni oggetto del presente lotto erano da considerarsi liberi.

capitolo 9 formalità vincoli ed oneri

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente non è emersa l'esistenza di formalità,
vincoli ed oneri che permarranno a carico/favore dell'acquirente i beni a meno di:

- 235 • vincolo di destinazione agricola delle pertinenze rurali ai sensi dell'art. 6
della Legge Regionale Veneto 5/3/1985 n.24 e fino alla variazione dello
strumento urbanistico di zona, delle particelle 205, 295 e 246 (compendio
attuale ad eccezione di una piccola porzione della particela 1469 posta a
sud) istituito con atto Notaio Riccardo Mezzetti di Abano Terme del
3/07/1987 repertorio 30799, registrato a Padova il 7/07/1987 ed ivi
240 trascritto in data 10/07/1987 ai nn. 17682/12412.
- il compendio prende accesso esclusivamente transitando su tracciato
stradale realizzato su particelle in proprietà di soggetti terzi (750, 753, 751
e 692) ancorché non si siano rilevate servitù all'uopo
formalizzate/trascritte.
- 245 • tutti i beni insistono all'interno del Parco Regionale dei Colli Euganei,
soggetto a vincolo Paesaggistico.



capitolo 10 formalità pregiudizievoli

Dalla verifica eseguita presso la Conservatoria RR.II di Padova, a tutto il 12 luglio 2023, risultano presenti le sole formalità già indicate in elaborato peritale su
250 esecuzione:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 28/05/2020

Registro Particolare 2918 Registro Generale 15845

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6316 del 19/12/2019

255 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI CONDANNA

Beni colpiti: oggetto della presente oltre altri

A favore:

proprietà 1/2

Contro:

260 proprietà 1/2

Valore: quota capitale euro 10.207,11

valore totale euro 11.273,00

Note: si precisa che la trascrizione non colpisce al catasto

terreni le particelle 1322 e 1469 ancorché siano colpiti i

265 medesimi beni al catasto fabbricati.

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2021

Registro Particolare 14366 Registro Generale 21928

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1328 del

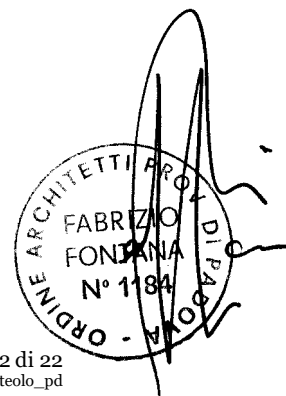
270 08/04/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Beni colpiti: oggetto della presente oltre altri

A favore:

275 proprietà 1/2



Contro:

proprietà 1/2

Note:

si precisa che la trascrizione non colpisce al catasto terreni le particelle 1322 e 1469 ancorché siano colpiti i medesimi beni al catasto fabbricati.

280

Si veda allegato 03

capitolo 11 regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

Si rileva che l'accesso carrabile a sud non risulta legittimato da titolo abilitativo

Si rammenta che ai fini dell'alienazione si dovrà preventivamente eliminare le
pareti divisorie interne in cartongesso con costi verosimili e forfettari pari ad euro
imponibili 2.000,00 comprensivi del conferimento a discarica.

285

capitolo 12 destinazione urbanistica delle aree

Dalle verifiche urbanistiche effettuate in aggiornamento, i beni oggetto della
presente insistono su aree con le seguenti zonizzazioni di Piano:

290

- particella 1469. Parzialmente Z.O. "C1/49", parti del territorio destinate principalmente a residenza totalmente o parzialmente edificate – art. 12 Nto Lotto 32 con potenzialità edificatoria di 1.125 mc su una superficie di lotto pari a 750 mq., indice densità edilizia 1,50, rapporto massimo di copertura pari al 35%, altezza max f.terra m 7,50, numero piani f.terra 2.

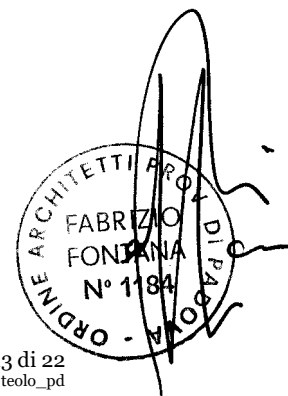
295

Note e prescrizioni: progetto unitario per accesso privato al lotto.

- Particella 1469. Parzialmente Z.O. "E" area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva – art. 15.5 Nto.
- Particelle 1466, 205, 295, 1322. Z.O "E" area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva – art. 15.5 Nto.

300

Si veda allegato 04



capitolo 13 attestazione di prestazione energetica

L'immobile esistente non è dotato di impianto di riscaldamento e pertanto non è necessaria la redazione dell'attestazione di prestazione energetica.

capitolo 14 valore di mercato del compendio | approccio

305 **metodologico | criteri generali di stima adottati**

Secondo l'International Valuation Standards (IVS) editi dall'International Valuation Standard Committee *il valore di mercato è l'importo al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non*
310 *condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Ogni elemento della definizione può
315 essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

– “... *alla data della valutazione...*” stabilisce che il valore di mercato debba riferirsi ad una definita, in quanto i mercati e le loro condizioni variano ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente;

– “... *in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle*
320 *normali condizioni di mercato...*” indica che i contraenti non debbano essere disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà cioè un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato mentre il venditore sarà motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato;

325 – “... *dopo un'adeguata promozione commerciale...*” e cioè che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente



330 da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

– “... nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia
335 forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

I metodi estimativi richiamati dagli standard internazionali sono riconducibili a tre approcci:

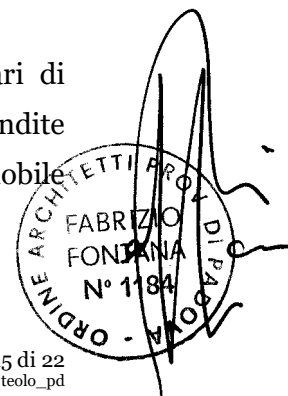
- *Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato;*
 - *Income Approach o metodo finanziario della capitalizzazione dei redditi futuri;*
 - *Cost Approach o metodo dei costi.*
- 340

La scelta sull'applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è legata all'immobile da valutare e al suo contesto tecnico, economico e giuridico.

345 Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Il metodo del confronto di mercato è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il metodo finanziario considera la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale. Il valore
350 di mercato si basa sulla capitalizzazione del reddito. I canoni di mercato sono rilevati per gli immobili comparabili ed i saggi di capitalizzazione sono estratti nel segmento di mercato dell'immobile da valutare e in segmenti di mercato prossimi.

355 Per immobili con caratteristiche speciali e in assenza di dati immobiliari di compravendite e di affitti è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi, che determina il valore di mercato di un immobile



edificato, sommando il valore dell'area al costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

360 Nel caso di specie si procederà attraverso una verifica con metodologia mista e cioè *confronto di mercato e costi*.

Il valore complessivo dell'intero compendio coinciderà con la sommatoria dei valori individuati per le seguenti tipologie di immobile affini al comparto di mercato residenziale:

- 365
1. terreno edificabili con destinazione residenziale;
 2. terreno agricolo con vocazione di scoperto residenziale;
 3. fabbricato accessorio al servizio della residenza non direttamente connesso ad essa.

370 1. *Quanto al terreno edificabili con destinazione residenziale*

La formula semplificata di calcolo del valore del terreno è così espressa:

$$V_t = (V_{pf} - K) / q^n$$

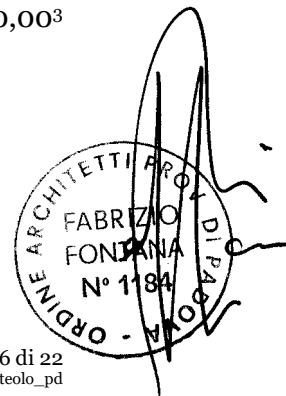
ovvero il valore attuale del terreno edificabile (V_t) coincide con il valore del prodotto finale (V_{pf}), supposto costruito, a cui vanno tuttavia detratti i costi/oneri di trasformazione (K) rapportati ad un coefficiente di rischio in relazione agli anni ipotizzati utili all'operazione di trasformazione urbanistica (q^n).

I dati semplificati di calcolo sono i seguenti.

- 380
- Valore di alienazione di zona edifici nuovi finiti euro/mq 2.100,00¹
 - Utile d'impresa.....15%
 - Superficie complessiva costruita finale mq. 362,90²
 - Costi di costruzione edifici Cresme (si veda euro/mq 1.260,00³

¹ Il valore è da considerarsi il più alto fra quelli medi omogeneizzati ricavati dai comparabili di zona. È da intendersi edificio nuovo e energeticamente performante.

² Cubatura urbanistica indicata su scheda urbanistica (1.125,00)/3,1.



- Contributo costo di costruzione.....7%⁴
- 385 • Spese tecniche fabbricati 12%⁵
- Varie ed imprevisti.....3%⁶
- Saggio attualizzazione..... 4%
- Anni operazioni..... 3

390 Sviluppando i dati:

	unitario	mq./%	valori
valore del bene finale (Vpf)	2.100,00	362,90	762.096,77
cubatura			1.125,00
superficie commerciale teorica			362,90

³ Costo medio ricavato da applicativo Cresme e Consiglio Nazionale delle Ricerche (Residenziale Rinnovo).

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$Cc = CMT * X1 * X2 * ... * Xn * Y1 * Y2 * ... * Yn$$

dove

CC = costo di costruzione

CMT = costo di costruzione base del modello teorico

X_{1,n} = fattore correttivo endogeno

Y_{1,n} = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

fattori correttivi endogeni – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)

fattori correttivi esogeni – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

⁴ Su costo fabbricati.

⁵ Su costo fabbricati.

⁶ Su costo fabbricati.



utile impresa		15,0%	114.314,52
costruzione nuovo	1.260,00	362,90	457.258,06
contributo costo di costruzione		7,0%	32.008,06
spese tecniche		12,0%	54.870,97
varie ed imprevisti		3,0%	13.717,74
totale costi (K)			672.169,35
Vpf-K			89.927,42
saggio attualizzazione (q)		4%	
anni operazione (n)		3	
rischio (q^n)		1,12486	
$Vt = (Vpf - K) / q^n$			79.945,15

Il valore di mercato del terreno all'attualità è pertanto da considerarsi pari ad euro arrotondati⁷ **79.000,00 (diconsi euro settantanovemila/00)**.

Si precisa che le quantità ed i costi utilizzati siano da considerarsi indicativi, ipotizzati in base a parametri statistici ai soli fini estimativi in quanto trattasi di vendita di area soggetta a trasformazione e pertanto conseguente a scelte progettuali aleatorie.

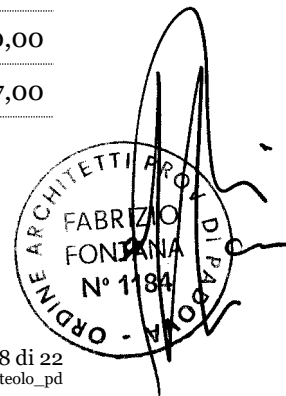
2. Quanto al terreno agricolo con vocazione di scoperto residenziale;

Stante la ridotta dimensione del terreno e la sua collocazione ai margini dello sviluppo edificatorio residenziale urbano si ritiene che il terreno abbia vocazione di scoperto residenziale. Il valore conseguente è tuttavia assimilabile all'agricolo di zona poiché le dimensioni risultano eccessive per un residenziale tradizionale.

Assunti i valori che seguono:

terreno complessivo censuario al netto del terreno edificabile	3.677,00
a detrarre superficie terreno edificabile	750,00
a detrarre ingombro annesso rustico	140,00
terreno agricolo rimanente con vocazione residenziale	2.787,00

⁷ Multiplo in difetto 1.000.



prezzo unitario terreno

6,00

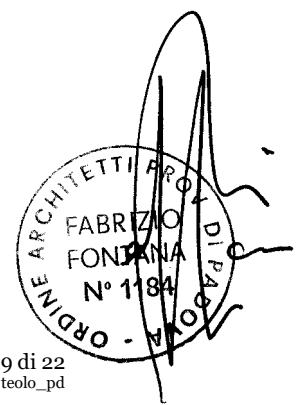
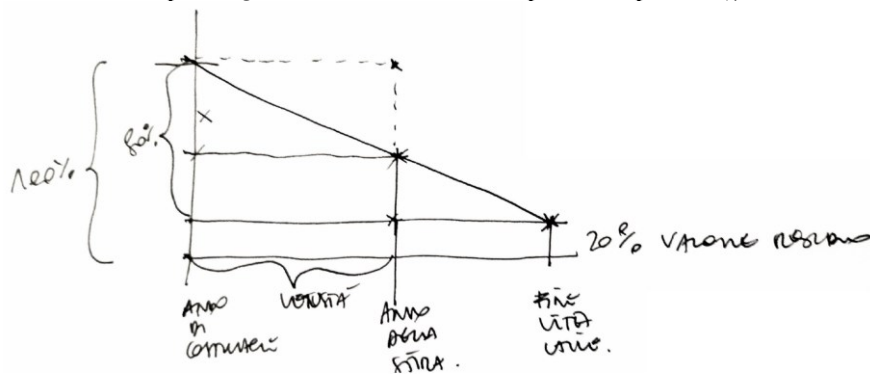
Il valore arrotondato del terreno è pertanto pari ad euro arrotondati **16.000,00** (diconsi euro sedicimila/00).

410 3. Quanto al fabbricato accessorio al servizio della residenza non direttamente connesso ad essa;

415 Stante la naturale funzione accessoria dell'annesso rustico esistente alla prevista e potenziale nuova edificazione, in forma di villa monofamiliare o al più bifamiliare, si stima il medesimo percentualmente secondo i criteri di calcolo desumibili nell'allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 (vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili non comunicanti direttamente con i vani principali = 25% del valore vani principali) ridotti anche per vetustà (30 anni)⁸.

superfici annesso rustico (mq)	140,00
valore di mercato alienazione a nuovi vani principali (euro/mq)	1.500,00
vetustà anni	30,00
anno vita utile fabbricato	80,00

⁸ Si assume statisticamente che la vetustà media sia funzione matematica lineare calcolata considerando una vita utile media del fabbricato di 80 anni ed un valore residuo percentuale del medesimo a fine vita utile del 20%.
 Vetustà calcolata pari a 30 anni con coefficiente pertanto pari a 0,70.



valore percentuale residuo a fine vita utile	20%
valore teorico a nuovo all'attualità	1.500,00
vetustà	70%
valore teorico all'attualità	1.050,00
omogeneizzazione valore allegato C	25%
valore unitario omogeneizzato (euro/mq)	262,50
valore totale annesso rustico	36.750,00
a detrarre costi di rimozione pareti non conformi	-2.000,00
totale valore finale	34.750,00

420

Il valore arrotondato del fabbricato rurale qui da considerarsi accessori alla residenza terreno è pertanto pari ad euro arrotondati **34.000,00 (diconsi euro trentaquattromila/00)**.

425

Il valore dell'intero compendio è pertanto pari ed euro arrotondati **129.000,00 (diconsi euro centoventinovemila/00)** coincidente con la sommatoria dei 3 parziali precedentemente calcolati.

capitolo 15 divisibilità dei beni ed eventuale progetto divisionale

430

È parere dello scrivente che il compendio possa essere divisibile solo con compensazione in denaro pari ad euro 14.500,00 al netto dei costi di frazionamento del terreno edificabile (porzione di particella 1469 di 750 mq.) con costi tecnici (rilievo strumentale topografico e pratica Pregeo) pari a circa 3.000,00 euro.

La proposta divisionale comporta:

435

1. enucleazione del terreno edificabile per 750 mq. con potenzialità edificatoria pari a mc. 1.125. per un valore complessivo stimato pari a 79.000,00 euro (sub lotto a);



2. enucleazione dei terreni agricoli per complessivi censuari mq. pari a 3.677,00 oltre ad annesso rustico esistente per un valore complessivo stimato pari a 50.000,00 euro (sub lotto b);

440



Figura 1_suddivisione in sub lotti ai fini dell'alienazione.

445

Le criticità del progetto divisionale che si rilevano sono:



pagina 21 di 22
architetto fabrizio fontana / teolo_pd



- compensazione in denaro;
- rischio depauperamento dei valori conseguenti a scarsa appetibilità sia del lotto residenziale con poco giardino che dei terreni agricoli di dimensioni irrilevanti sotto il profilo colturale con conseguente
- rischio di alienazione a valori differenti da quelli stimati;
- accesso ai terreni agricoli, pensati sganciati dal lotto edificabile, non materializzato all'attualità e giocoforza da individuare a sud, tramite il transito su terreno in proprietà comunale con conseguenti potenziali difficoltà burocratiche al conseguimento del medesimo (lotto intercluso).

450

455

Per le ragioni sopra dette è convincimento dello scrivente che il compendio, ancorché divisibile sulla carta, sia convenientemente da ritenersi **non comodamente divisibile in natura.**

Si suggerisce pertanto l'alienazione dell'intero ad un valore complessivo stimato pari ad euro 129.000,00 (diconsi euro centoventinovemila/00).

460

. **allegati**

(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)

allegato 01 visure storiche catastali

allegato 02 mappa catastale

allegato 03 formalità vincoli e oneri

465

allegato 04 dest. urbanistica Comune di Galzignano Terme

allegato 05 costi di costruzione Cresme aggiornamento 2023

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico affidato.

Con osservanza

470

Teolo, li 13 luglio 2023

in Consulente del Giudice

architetto fabrizio fontana

