

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

Procedura esecutiva

32/23 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



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’acatastamento	8
2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.....	8
• Proprietà dei beni	8
• 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.....	9
• Iscrizioni contro.....	10
• Trascrizioni contro	10
2.f Conformità urbanistica	10
• Destinazione urbanistica dell’area.....	10
• Titoli abilitativi reperiti.....	11
• Agibilità	11
2.g Quota di pertinenza – stralcio in natura - progetto di divisione	11
2.h Difformità urbanistiche - possibilità di legittimazione e di regolarizzazione catastale.....	11
2.i Spese condominiali.....	12
3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO	13
• Contesto urbano	13
• Descrizione del complesso immobiliare nell’insieme	13
• Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione:	14
• Calcolo superficie commerciale	16
• Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:.....	17
• Caratteristiche energetiche	17
4. STIMA DEGLI IMMOBILI	18
• Criteri di stima adottati.....	18
• Stima	18



PAGINA VUOTA



PREMESSA

Con comunicazione del 10.05.2023, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Manuela Elburgo, 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° 32/23** R.G. Es., promossa da _____ contro _____ e lo invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento. In data 31.05.2023 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 Trebaseleghe PD
Fig. 16 - mapp. 206 - sub. 2 - A/2 - cons: 7,5 vani - via Castellana - P: T
Catasto fabbricati - Comune di Trebaseleghe PD
Fig. 16 - mapp. 206 - sub. 3 - C/2 - cons: 35 mq - via Castellana - P: T
Catasto fabbricati - Comune di Trebaseleghe PD
Fig. 16 - mapp. 206 - sub. 1 - CO - via Castellana
Catasto terreni - Comune di Trebaseleghe PD
Fig. 16 - mapp. 206 - Ente urbano - cons: 13 are 70 ca

Diritto in esecuzione: **proprietà per 1\1**

Ubicazione: Trebaseleghe PD, via Castellana n. 75

Qualità del bene: Piena proprietà di villino monofamiliare su due livelli sfalsati con due camere, magazzino, ampi locali accessori e giardino;

Riepilogo attività peritale svolta:

- in data 31.05.2023:
 - 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 l'Archivio Notarile distrettuale 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 Trebaseleghe** 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 14.06.2023:
- Formale **inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione alla presenza del sig. debitore;
- 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 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 16.02.2023.

Detta documentazione risulta completa.

1.b Titoli di provenienza

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

- **Atto di vendita**, redatto dal notaio Giorgio Merone, all'epoca iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 29.12.1989, rep.n. 47966 racc. 10037, registrato a Padova il 12.01.1990 al n. 559 serie 1V e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 12.01.1990 ai nn. 1051/883;

In virtù del succitato atto **il signor** _____ **dichiarato essere celibe, ha acquistato la piena proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione**, all'epoca costituiti da un compendio immobiliare formato da un'area con sovrastante porzione di fabbricato rurale, sul quale il debitore ha successivamente avviato la costruzione dell'edificio residenziale oggetto della presente esecuzione.

(allegato 'B' - Titolo di provenienza)

1.c Inizio operazioni peritali

E' stata data comunicazione al debitore, tramite lettera raccomandata inviata il giorno 24.05.2023, dell'inizio operazioni peritali prevedendo sopralluogo presso gli immobili secondo le modalità comunicate al debitore dal Custode nominato.

Il giorno 14.06.2023, **è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso gli immobili** alla presenza del sig. _____, debitore ivi residente.



2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI

I beni in oggetto sono costituiti dalla piena proprietà di un villino monofamiliare realizzato tra il 1990-1991, sviluppato su più livelli sfalsati: seminterrato, terra e primo, con generosa zona giorno, due camere, ampi locali accessori e magazzino, il tutto con ampio giardino di proprietà esclusiva. Gli immobili sono ubicati a Trebaseleghe PD, via Castellana n. 75.

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 Trebaseleghe PD Fg. 16 - mapp. 206 - sub. 2 - A/2 - cons: 7,5 vani - via Castellana - P: T
	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Trebaseleghe PD Fg. 16 - mapp. 206 - sub. 3 - C/2 - cons: 35 mq - via Castellana - P: T
	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Trebaseleghe PD Fg. 16 - mapp. 206 - sub. 1 - CO - via Castellana
	<u>Catasto terreni</u> - Comune di Trebaseleghe PD Fg. 16 - mapp. 206 - Ente urbano - cons: 13 are 70 ca
Diritto colpito	Proprietà per 1\1

- **Attuali risultanze catastali**

Abitazione

Catasto Fabbricati - Comune di Trebaseleghe (PD)

Fg. 16 - part. 206 - sub. 2 - cat. A/2 - cl. 1 - cons. 7,5 vani - sup. catastale: totale 203 mq - totale escluse aree scoperte 196 mq - rendita € 639,12 - via Castellana - P: T-1

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Immobili intestati a:

-

Diritto reale: **proprietà**

- Dati intestazione derivanti da: COSTITUZIONE del 24/07/1992 in atti dal 27/08/1992 CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 5752.2/1992);

Magazzino

Catasto Fabbricati - Comune di Trebaseleghe (PD)

Fg. 16 - part. 206 - sub. 3 - cat. C/2 - cl. 2 - cons. 35 mq - sup. catastale: totale 43 mq - rendita € 65,07 - via Castellana - P: T

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Immobili intestati a:

-

Diritto reale: **proprietà**

- Dati intestazione derivanti da: COSTITUZIONE del 24/07/1992 in atti dal 27/08/1992 CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 5752.2/1992);

Scoperto

Catasto Fabbricati - Comune di Trebaseleghe (PD)

Fg. 16 - part. 206 - sub. 1 - Bene Comune non Censibile dal 07/10/2014 - via Castellana - P: T



- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE del 07/10/2014 Pratica n. PD0229419 in atti dal 07/10/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 174400.1/2014);

il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Trebaseleghe (PD)

Fig. 16 - part. 206 - ENTE URBANO - sup. 13 are 70 ca

- Dati immobili derivanti da: TIPO MAPPALE del 22/05/1992 Pratica n. 176016 in atti dal 06/06/2003 TM 2303.92 (n. 2303.1/1992);

- **Confini**

Confini del lotto (C.T. fg. 16 part. 206):

nord: via Castellana (strada pubblica)

sud: part. 505 (lotto inedito di altra proprietà)

ovest: part. 475-713 (lotti inediti di altra proprietà)

est: part. 773-771 (lotti edificati di altra proprietà)

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'unità a magazzino **presenta una lieve difformità rispetto all'ultimo stato assentito ed allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo**. La difformità non dà luogo a variazioni di consistenza e rendita dell'unità, tale aspetto verrà comunque adeguatamente approfondito unitamente alle valutazioni relative alla 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 il debitore ha dichiarato essere celibe.



- **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 Certificato di stato civile libero rilasciato dal Comune di Trebaseleghe in data 10.08.2023, il sig. _____ risulta essere celibe.

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

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 02.08.2023 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. 18023 R.G. / 3809 R.P. del 14/05/2009: Ipoteca volontaria**

Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: Roberta Cardarelli - rep.n. 6994/4063 del 06/05/2009
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario *Totale:* € 165.000,00
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 regime di separazione dei beni

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

- 1) **Catasto Fabbricati - Fg. 16 - part. 206 - sub. 2**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via Castellana - P: T;
- 2) **Catasto Fabbricati - Fg. 16 - part. 206 - sub. 3**
nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 35 mq - via Castellana - P: T;
- 3) **Catasto Fabbricati - Fg. 16 - part. 206 - sub. 1**
nat: CO Corte o Resede - via Castellana;
- 4) **Catasto Terreni - Fg. 16 - part. 206** - nat: T Terreno - cons. 13 are 70 centiare;

Osservazioni:

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

• **Trascrizioni contro**

1) **Trascrizione ai nn. 5440 R.G. / 3867 R.P. del 16/02/2023: Verbale di pignoramento**

Pubblico ufficiale: Uff.Giud. UNEP presso il Tribunale di PD - cf: 80015080288 - rep. 306 del 25/01/2023
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

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

- 1) **Catasto Fabbricati - Fg. 16 - part. 206 - sub. 2**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7,5 vani - via Castellana - P: T;
- 2) **Catasto Fabbricati - Fg. 16 - part. 206 - sub. 3**
nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 35 mq - via Castellana - P: T;
- 3) **Catasto Fabbricati - Fg. 16 - part. 206 - sub. 1**
nat: CO Corte o Resede - via Castellana;
- 4) **Catasto Terreni - Fg. 16 - part. 206** - nat: T Terreno - cons. 13 are 70 centiare

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.

Giudice: dott.ssa Manuela Elburgo

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

10 di 20



Si forniscono comunque le previsioni urbanistiche di Piano.

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

- Zona Omogenea E - Agricola (art. 36 NTO)
- Fascia di rispetto stradale (art. 41 NTO)

• **Titoli abilitativi reperiti**

Si è provveduto ad indagare presso gli uffici del Comune di Trebaseleghe, 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:

- **“Concessione per l'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili n. 89/148”**, prot.n. 4833, rilasciata in data 10.04.1990, intestata al sig. _____ per *“demolizione e ricostruzione con ampliamento per inderogabili motivi statici di abitazione rurale”*, sul terreno allora censito al fg. 16 mapp. 206-354-355-366-271 in via Castellana;
- **“Concessione per l'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili n. 89/148/BIS – variante alla concessione edilizia 89/148”**, prot.n. 6356/91, rilasciata in data 24.08.1991, intestata al sig. _____, per *“demolizione e ricostruzione con ampliamento di abitazione rurale”*, sul terreno allora censito al fg. 16 mapp. 206-354-355-366-271 in via Castellana; trattasi di variante alla concessione precedente.

I suddetti provvedimenti legittimano lo stato attuale del fabbricato ad eccezione di una sola lieve difformità descritta ed analizzata nel successivo paragrafo “Difformità urbanistiche”.

• **Agibilità**

- **“Licenza di Abitabilità n. 89/148”**, prat.n. 89/148/BIS, rilasciata in data 28.07.1992, intestata al sig. _____, per *“abitazione rurale unifamiliare”*, censita al fg. 16 mapp. 206-354-355-366-271 in via Castellana n. 75;

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'abitazione in oggetto, rispetto agli elaborati dei suddetti provvedimenti, presenta una sola difformità: nella fattispecie il magazzino al piano terra risulta essere stato diviso in due vani tramite una parete in cartongesso con porta.

Il sottoscritto ritiene che il caso in oggetto sia oggi riconducibile a **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.

Volendo tale situazione di difformità potrebbe essere ricondotta alla legittimità urbanistica legittimando lo stato di fatto per mezzo di presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trebaseleghe 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 si prevede la presentazione di coerente **aggiornamento catastale**.

Stima spese ai fini della EVENTUALE legittimazione urbanistica e catastale		
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
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
TOTALE STIMABILE (arrotondato)		€ 5.000,00

Si ritiene di poter considerare un costo finalizzato alla legittimazione urbanistica e all'aggiornamento catastale degli immobili pari a: **€ 5.000,00**

Si ritiene altresì che, data la modesta consistenza materiale dell'intervento e la limitata utilità dello stesso, la parete di cartongesso possa essere agevolmente rimossa con costo minimo ripristinando lo stato già assentito e accatastato, senza quindi la necessità di ricorrere alla sanatoria e sostenerne i relativi costi.

Ai fini della stima non verranno dunque considerati costi di legittimazione in quanto non indispensabili.

(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.



3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO

- **Contesto urbano**

Gli immobili si trovano in Comune di Trebaseleghe, a circa 2 km dal centro comunale, in prossimità del confine occidentale del territorio comunale, a circa 30 km dalla città di Padova. Attualmente il tessuto urbano circostante è ancora eterogeneo, trattandosi di una zona ormai urbanizzata con edilizia residenziale diffusa e lottizzazioni ma comunque esterna rispetto ai centri urbani e compresa nel 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 attestati lungo la strada pubblica (via Castellana), 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 Trebaseleghe, 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**

I beni oggetto di esecuzione, come già introdotto nei paragrafi precedenti, sono costituiti da un pregevole villino monofamiliare con annesso magazzino adattabile a garage, insieme ad un ampio giardino, il tutto realizzato nei primi anni '90. L'immobile si presenta accurato nella sua forma compositiva, nella composizione volumetrica, nella tipologia costruttiva e nella scelta delle principali finiture, che risultano essere di gusto ancora attuale pur richiamando materiali e soluzioni costruttive tipiche dell'epoca di costruzione come anche dell'edilizia rurale locale, le quali conferiscono all'edificio un aspetto piuttosto pregevole.

L'edificio è di tipo tradizionale a base pressoché rettangolare, sviluppato su livelli sfalsati: piano seminterrato, terra, rialzato e primo; la costruzione è libera sui quattro lati, con copertura a falde. L'abitazione sorge su di un lotto di circa 1.370 mq di cui circa 160 coperti, i confini sono solo in parte delimitati, sono per la maggior parte assenti le recinzioni verso i lotti ad est e verso la strada pubblica a nord (via Castellana), dalla quale attualmente si ha accesso carrabile e pedonale privo di recinzioni, il cortile risulta da anni non essere più oggetto di manutenzione pertanto la vegetazione attualmente sovrasta ed avvolge parte dell'edificio.

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 rame, le pareti sono in muratura di laterizio. L'edificio si presenta all'esterno con fronti intonacati ma non tinteggiati, è caratterizzato dalla presenza di un generoso portico di ingresso lungo il lato nord dell'edificio.

Nel complesso si ritiene che il villino costituisca una pregevole espressione dell'architettura residenziale della campagna veneta, accurato nella forma compositiva e nell'uso dei materiali. Le



caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico sono buone nella loro semplicità; l'aspetto generale dell'edificio e la qualità delle finiture sono di livello discreto e le dimensioni generose.

Nel complesso si ritiene che il fabbricato sia di buona fattura, non presenta lesioni apparenti, tuttavia appare conservato in uno stato di manutenzione e di conservazione non del tutto adeguato: gli immobili sono attualmente abitati ma presentano un certo degrado per mancanza di cura e manutenzione, soprattutto nella conservazione delle finiture e degli spazi esterni. Si ritiene comunque provvedendo alla tinteggiatura esterna e a limitati interventi di manutenzione dell'edificio e dell'area scoperta, il complesso possa essere facilmente rinnovato e portato ad un livello pregevole e attuale.

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

Composizione e dati metrici principali

- Ingresso, cucina-soggiorno, due camere da letto, ampia camera guardaroba, bagno, lavanderia, ampi locali accessori, grande locale a cantina finestrata, magazzino finestrato adibibile a garage;
- Superficie netta calpestabile dell'abitazione (locali principali e accessori): 133 mq;
- Superficie netta calpestabile della cantina finestrata: 69 mq;
- Superficie netta calpestabile del portico di ingresso e dei terrazzini: 26 mq;
- Superficie netta calpestabile del magazzino: 35 mq;
- Superficie scoperta: 1.210 mq;
- L'abitazione e il magazzino hanno altezza netta circa: 2,7 m; la cantina ha altezza netta circa: 2,3 m;

Abitazione

L'abitazione ha l'accesso principale al piano rialzato dal portico di ingresso collegato al giardino da una breve rampa di scale; l'edificio è libero su quattro lati con affacci finestrati a nord, sud, est ed ovest.

Distribuzione interna:

Livello rialzato

- La porta di accesso principale, posta in corrispondenza del portico (di 16 mq), immette in un ingresso (di circa 10 mq), dal quale si accede a:
 - o Un ampio locale cucina-soggiorno (di circa 34 mq), abbondantemente finestrato a nord e a sud con affaccio sul giardino e sul portico;
 - o Un locale ripostiglio (di circa 10 mq), finestrato a sud; in realtà è una vera e propria cameretta.

Livello primo

- Una breve rampa di scale conduce ad un disimpegno al piano primo (di circa 3 mq) che distribuisce alla zona notte:
 - o Una camera matrimoniale (di circa 19 mq), finestrata a sud con affaccio su di un terrazzino di circa 5 mq;
 - o Una ulteriore camera matrimoniale (di circa 15 mq), finestrata a nord con affaccio su di un secondo terrazzino di circa 5 mq;
 - o Una camera guardaroba (di circa 13 mq), finestrata a sud con affaccio sul giardino; anche in questo caso si tratta di una vera e propria camera con dimensioni per essere doppia.
 - o Un bagno (di circa 8 mq) finestrato a nord, dotato di lavandino, w.c., bidé, vasca da bagno tipo idromassaggio;



Livello terra

- Una breve rampa di scale collega l'ingresso del piano rialzato con il piano terra, dove si trovano:
 - o Una lavanderia \ centrale termica (di circa 13 mq) finestrata a sud, dotata di w.c., lavatoio, box doccia ed attacco per la lavatrice;
 - o Un magazzino (di circa 35 mq), che può essere utilizzato a garage, dotato di portone carraio basculante con porta pedonale, finestrato a nord e ad est; attualmente il magazzino è stato suddiviso, tramite parete di cartongesso, in due vani, rispettivamente di circa 20 mq e di circa 15 mq;
 - o Un ripostiglio (di circa 8 mq), finestrato a nord;

Livello seminterrato

- Una ulteriore rampa di scale conduce al livello seminterrato dove trova posto un grande locale locale destinato a cantina (di circa 34 mq), finestrato a sud e ad ovest; il locale è ben illuminato e variamente utilizzabile, compatibilmente con l'altezza di 2.3 metri non abitabile.

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono per la maggior parte in legno di noce, dotati di vetrocamera con inglesine dotate, di zanzariere avvolgibili e di scuri esterni in legno, mentre ai livelli inferiori ci sono serramenti in alluminio, anch'essi dotati di vetrocamera; i davanzali sono in granito. I serramenti esterni appaiono tutti risalire agli anni di costruzione dell'edificio, ovvero i primi anni '90, ma presentano tecnologie ancora attuali, si trovano uno stato di manutenzione pressoché assente e soprattutto quelli in legno necessiterebbero di un intervento di manutenzione ordinaria;
- Le porte interne sono tutte a battente in legno di noce, dotate di specchiature in legno ed in parte dotate di sopra luce in vetro, le maniglie sono ottonate, in corrispondenza del piano terra è presente una porta metallica di tipo tagliafuoco, il portoncino di ingresso è in legno di tipo blindato di fattura artigianale con specchiature in vetro. I serramenti interni risalgono quasi completamente agli anni di costruzione dell'edificio e si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione discreto, seppure con qualche segno di usura;
- I pavimenti della zona giorno e dei locali principali sono in granito rosa, i pavimenti delle camere al piano primo sono tutti in parquet di legno, i pavimenti dei piani inferiori e dei locali accessori sono parte in gres porcellanato e parte in klinker, non appaiono essere stati rinnovati in anni recenti, risalgono tutti gli anni di costruzione dell'edificio, lo stato di manutenzione e di conservazione è complessivamente discreto, in corrispondenza di una delle camere alcuni blocchetti di parquet risultavano mancanti;
- Le pareti ed i soffitti sono tutti finiti con intonaco al civile e tinteggiato principalmente di colore bianco, sono presenti anche tinteggiature in altre colorazioni e in finitura con tecnica a spugnato. Le tinteggiature non appaiono essere state rinnovate in anni recenti, lo stato di conservazione è complessivamente discreto ma è lievemente compromesso dalla presenza di muffe su parte dei soffitti e nelle parti alte delle pareti riconducibili ad umidità da condensa dovuta da percepibile scarsa aerazione dei locali da parte dell'utilizzatore. Qualche intervento di manutenzione e il rinnovo delle tinteggiature e , volendo, di alcune finiture, possono riportare facilmente l'edificio ad un ottimo livello.
- La scala interna è in C.A. con corrimano in legno, gradini in gres porcellanato ed in granito rosa;
- I terrazzini presentano parapetti in ferro zincato non verniciati e pavimentazioni in gres porcellanato;



- L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salvavita, tutti gli elementi appaiono in condizioni discrete, alcune placchette risultavano mancanti, l'abitazione è dotata di impianto di illuminazione di emergenza, 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 sia fancoil che radiatori in ferro, alcuni elementi risultavano mancanti, la caldaia è a gas metano ed è collocata al piano terra in corrispondenza della lavanderia\centrale termica; l'impianto termico è in disuso da diversi anni e non è stato possibile verificarne il funzionamento; in soggiorno è presente anche una stufa a pellets.

L'aspetto generale è potenzialmente molto buono, necessitando solo di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e tinteggiatura e di ripristino dell'impianto termico.

Il fabbricato presenta grandi spazi esterni ed interni altrettanto generosi formando una abitazione di ampie dimensioni e ben strutturata, con spazi coerentemente distribuiti, luminosi e con ampi locali accessori distribuiti al piano seminterrato e terra. Le finiture e le dotazioni impiantistiche dell'abitazione erano di buon livello per l'epoca di costruzione all'inizio degli anni '90, denotano chiaramente il gusto dell'epoca a cui appartengono, comunque senza troppo divergere da quello attuale. La manutenzione ordinaria interna ed esterna è stata scarsa, gli immobili risultano attualmente abitati ma non vengono più curati da anni; lo stato di conservazione è comunque discreto ad eccezione della percepibile usura in alcuni punti della pavimentazione in legno, di alcuni dei serramenti esterni e dei problemi di muffa sui soffitti. L'abitazione abbisogna sicuramente di alcuni interventi di rinnovo e della tinteggiatura esterna ma si presenta comunque bene e può essere riportata facilmente ad un ottimo livello senza interventi radicali.

• **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	% ragguaglio	sup. ponderata
Abitazione	170,0 mq	100,00%	170,0 mq
Terrazzini e portico	26,0 mq	30,00%	7,8 mq
Magazzino	43,0 mq	50,00%	21,5 mq
Cantinato accessorio all'abitazione	82,0 mq	70,00%	57,4 mq
Giardino	1.210,0 mq	*0,00%	0,0 mq
Totale			257,0 mq

** Nella parametrizzazione della superficie commerciale non si è tenuto conto della superficie a cortile (percentuale di ragguaglio 0%) in quanto i prezzi noti di mercato riferibili a immobili assimilabili tengono già conto della presenza di cortili con medesimo rapporto proporzionale senza che questi vengano valutati esplicitamente nella superficie commerciale vendibile.*

*(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	media	buono
Murature perimetrali	C.A. e muratura in laterizio	media	buono
Copertura (tipologia)	a falde in laterocemento	media	buono
Manto di copertura	tegole curve	media	buono
Finitura esterna pareti	intonaco non tinteggiato	media	da tinteggiare

Abitazione

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone di ingresso	Portoncino blindato in legno	media	discreto
Finitura interna pareti	Intonaco al civile tinteggiato	media	in parte da ripristinare
Serramenti interni (porte)	in legno, parte con specchiature	media	discreto
Serramenti esterni (finestre)	In legno ed in alluminio con vetrocamera, scuri in legno	media	discreto
Pavimenti	granito, parquet di legno, gres	media	discreto
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	media	discreto
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia interna a gas, radiatori in ferro e fancoil	media	non funzionante
Impianto elettrico	presente	media	funzionante

Magazzino

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone	Basculante in lamiera con porta	economico	discreto
Finitura interna pareti	Intonaco al civile tinteggiato	media	discreto
Serramenti esterni (finestre)	in alluminio con vetrocamera	media	discreto
Pavimenti	klinker	economico	discreto

• **Caratteristiche energetiche**

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

Tipologia unità:	Abitazione monofamiliare isolata
Orientamento:	Nord, sud, est, ovest
Piano:	Seminterrato, terra, rialzato e primo
Superfici disperdenti in %:	100 %
Spessore chiusure esterne verticali:	~ 30 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio senza coibentazione
Tipologia serramenti esterni:	in legno ed alluminio con vetrocamera e parte con scuri esterni
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto tradizionale autonomo con caldaia a gas metano, radiatori in ferro e fancoil

(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 Trebaseleghe 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.

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 **abitazioni nella stessa zona, della stessa epoca e tipologia, con livello di conservazione, posizione urbana simile, grado di vetustà simile e della stessa dimensione, ovvero villini unifamiliari di buon**



livello, con più camere, ampi spazi accessori e giardino, che in questa zona costituiscono un taglio molto commerciabile.

Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la vicina fascia comprendente la zona B1 Centrale \ Centro capoluogo riferito al 2° semestre 2022 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 1.000 e 1.200 €/mq di superficie catastale;
- per Ville e villini 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 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 l'aspetto potenziale del complesso, in particolare per l'abitazione la valida metratura dei locali principali e dei locali accessori, le buone finiture, un orientamento favorevole con finestrate sull'asse nord-sud, la presenza di un ampio giardino di proprietà esclusiva;

come fattori in diminuzione, in generale una certa distanza rispetto al centro comunale, in particolare per quanto riguarda gli immobili va tenuto conto dell'attuale stato di manutenzione e di conservazione non adeguato, l'impianto termico da integrare, l'assenza di recinzioni verso i lotti confinanti e verso la strada pubblica;

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 1.050,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato
257	€ 1.050,00	€ 270.000,00

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, a:

€ 230.000,00 (euro duecentotrentamila/00)

alla data del 31 agosto 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, 31 agosto 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**

