

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PAGINA VUOTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

PREMESSA	4
1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI	5
1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c.	5
1.b Titoli di provenienza	5
1.c Inizio operazioni peritali	5
2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI	6
2.a Identificazione catastale e confini	6
• Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita	6
• Attuali risultanze catastali	6
• Confini	7
2.b Corrispondenza identificativi catastali	8
• Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali	8
• Corrispondenza elementi identificativi con stato dei luoghi	8
2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei	8
• Proprietà dei beni	8
• Altri diritti reali	8
• Suddivisione in lotti di vendita	8
2.d Formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente	8
2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione	9
• Iscrizioni contro	9
• Trascrizioni contro	10
2.f Conformità urbanistica	10
• Destinazione urbanistica dell'area	11
• Titoli abilitativi reperiti	11
• Agibilità	11
2.g Difformità urbanistiche	11
2.h Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione	13
3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO	13
• Contesto urbano	13
• Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme	13
• Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione:	15
• Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:	17
• Caratteristiche energetiche	17
• Calcolo superficie commerciale	17
4. STIMA DEGLI IMMOBILI	18
• Criteri di stima adottati	18
• Stima	19
4.a RIEPILOGO STIMA	21

PAGINA VUOTA

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

PREMESSA

Con comunicazione del 22.10.2024, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Paola Rossi, formalmente nominava la sottoscritta arch. Daila Canevari, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, esperta per la valutazione di stima dei beni pignorati nell'**esecuzione immobiliare n° 126/24 R.G.** Es., promossa da _____ contro _____ e la invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento.

In data 24.10.2024 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 Campodarsego PD

Fg. 3 - mapp. 468 - sub. 1 - Ente comune

Fg. 3 - mapp. 468 - sub. 2 - A/2 - cons. 8,5 vani - v. Dante Alighieri n. 14 - P:T-1

Fg. 3 - mapp. 468 - sub. 3 - C/6 - cons. 34 mq - v. Dante Alighieri n. 14 - P:T

Fg. 3 - mapp. 468 - sub. 4 - C/2 - cons. 162 mq - v. Dante Alighieri n. 14 - P:T

Diritto in esecuzione:

proprietà per 1/1

Ubicazione:

Campodarsego PD, frazione 'Bronzola', via Dante Alighieri n. 14

Qualità dei beni:

Compendio immobiliare composto da un fabbricato residenziale bisognoso di interventi diffusi e costituito da abitazione bicamere al piano primo, taverna, locali accessori e garage al piano terra, ampio edificio a magazzino in corpo staccato, il tutto su ara scoperta di proprietà esclusiva.

Riepilogo attività peritale svolta:

in data 24.10.2024:

- 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 dei **titoli di provenienza dell'immobile** in oggetto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio:

- Atto di compravendita (n. 1)

- Indagine presso l'**Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di PD – Servizi Catastali** per l'acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali:

- visure per immobili - estratto di mappa- planimetria catastale

- **Verifica completezza documentazione** depositata **ex art. 567 c.p.c.**;

periodo successivo:

- Indagine presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Campodarsego** per le seguenti operazioni: ricerca pratiche edilizie relative al fabbricato, presentazione di relativa domanda di accesso agli atti e contestuale domanda di riproduzione della documentazione necessaria ai fini delle verifiche richieste;

in data 12.12.2024

- La sottoscritta rilevava una **incongruenza catastale** generata nei decenni precedenti in occasione di un frazionamento che aveva causato una mancata

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari



in data 10.01.2025:

- corrispondenza tra il catasto terreni ed il catasto fabbricati, tale da pregiudicare potenzialmente la presente procedura;
- Formale **inizio operazioni peritali** con sopralluogo presso l'immobile in oggetto in presenza del sig. _____ figlio del debitore;

in data 06.05.2025

- A seguito di informativa al Custode e al GE dell'incongruenza catastale sopra citata, la sottoscritta riceveva incarico dal G.E. dott.ssa Paola Rossi per procedere ad una istanza di rettifica catastale d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate;

in data 16.05.2025

- La sottoscritta provvedeva a depositare istanza di rettifica catastale d'ufficio, presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Padova, evasa il 22.05.2025 con Variazione d'ufficio n. PD0102900 e di seguito comunicava al G.E. esito positivo, non rilevando più incongruenze nell'accatastamento degli immobili tra il catasto fabbricati ed il catasto terreni;

periodo successivo:

- Indagine presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare 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 dell'immobile ed **elaborazione della relazione peritale**;
- **Conclusione 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., ovvero sia Certificazione Notarile redatta da _____ iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, relativo agli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 19.04.2024.

Detta documentazione risulta completa con riferimento agli immobili pignorati così come censiti all'epoca del pignoramento ovvero sia precedentemente all'istanza di rettifica catastale d'ufficio presentata dalla scrivente ed evasa dagli uffici del catasto successivamente alla data della certificazione notarile.

1.b Titoli di provenienza

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

- **Atto di divisione**, redatto dal notaio _____ all'epoca iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 13.10.1982, rep.n. 430394 racc.n. 12490, trascritto a Padova il 02.11.1982 al n. 19913/16220;

In virtù del suddetto atto, il sig. _____ è divenuto titolare della piena proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione.

(allegato 'B' - Titolo di provenienza)

1.c Inizio operazioni peritali

E' stata data comunicazione al debitore, tramite indirizzo presente agli atti, con lettera raccomandata inviata il giorno 08.11.2024, dell'inizio operazioni peritali prevedendo sopralluogo presso l'immobile secondo le modalità comunicate agli eredi del debitore dal Custode nominato.

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

Il giorno 10.01.2025, è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso l'immobile, l'immobile risulta occupato dalla vedova del sig. e dai loro figli, al momento del sopralluogo era presente il figlio del debitore, e la vedova del debitore.

2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI

I beni in oggetto sono costituiti dalla piena proprietà per l'intero di un compendio edilizio formato da un fabbricato a due piani risalente agli anni '60 parzialmente da ristrutturare costituito da una abitazione al piano primo con taverna, locali accessori e garage al piano terra e da un ampio fabbricato ad uso magazzino per ricovero attrezzi in corpo staccato, il tutto su area scoperta di proprietà.

Gli immobili sono ubicati a Campodarsego, frazione 'Bronzola', in via Dante Alighieri n. 14.

2.a Identificazione catastale e confini

Come anticipato in premessa, la sottoscritta aveva rilevato una **incongruenza catastale** generata nei decenni precedenti in occasione di un frazionamento rimasto inavaso per anni che aveva causato una mancata corrispondenza tra il catasto terreni ed il catasto fabbricati, tale da pregiudicare la presente procedura. A seguito di informativa al Custode e al G.E. dell'incongruenza catastale rilevata e di opportuni approfondimenti con gli uffici del Catasto, la sottoscritta in data 06.05.2025 riceveva incarico dal G.E. dott.ssa Paola Rossi per procedere ad una **istanza di rettifica catastale d'ufficio** presso l'Agenzia delle Entrate, la quale in data 22.05.2025 ha provveduto a Variazione d'ufficio n. PD0102900. La scrivente ha quindi provveduto a comunicare al G.E. l'esito **esito positivo dell'iter di rettifica**, non rilevando più incongruenze nell'accatastamento degli immobili tra il catasto fabbricati ed il catasto terreni dato che gli immobili pignorati trovano ora completa corrispondenza nella situazione catastale aggiornata dalla rettifica operata dal Catasto.

Tutta la documentazione prodotta dalla scrivente in relazione all'incongruenza rilevata e alla sua risoluzione è agli atti così come i verbali delle udienze in merito.

Si segnala inoltre che il sig. debitore, risulta deceduto in data Si rileva il mancato passaggio di proprietà presso gli uffici del catasto da parte degli eredi, dunque le visure catastali di fatto riportano ancora come intestatario il debitore.

- 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: Catasto fabbricati - Comune di Campodarsego PD

Fg. 3 - mapp. 468 - sub. 1 - Ente comune

Fg. 3 - mapp. 468 - sub. 2 - A/2 - cons. 8,5 vani - v. Dante Alighieri n. 14 - P:T-1

Fg. 3 - mapp. 468 - sub. 3 - C/6 - cons. 34 mq - v. Dante Alighieri n. 14 - P:T

Fg. 3 - mapp. 468 - sub. 4 - C/2 - cons. 162 mq - v. Dante Alighieri n. 14 - P:T

Diritto colpito

Proprietà per 1/1

- Attuali risultanze catastali

Abitazione

Catasto Fabbricati - Comune di Campodarsego (PD)

Fg. 3 - part. 468 - sub. 2 - cat. A/2 - cl. 1 - cons. 8,5 vani - sup. catastale: totale 180 mq - totale escluse aree scoperte 178 mq - rendita € 614,58 - via Dante Alighieri n. 14 - P: T-1

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

- Immobili intestati a:

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

- Dati intestazione derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/07/2015 in atti dal 31/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 144/2015);

Garage

Catasto Fabbricati - Comune di Campodarsego (PD)

Fg. 3 - part. 468 - sub. 3 - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 34 mq - sup. catastale: totale 37 mq - rendita € 68,48

- via Dante Alighieri n. 14 - P: T

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

- Immobili intestati a:

-

- Dati intestazione derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/07/2015 in atti dal 31/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 144/2015);

Deposito

Catasto Fabbricati - Comune di Campodarsego (PD)

Fg. 3 - part. 468 - sub. 4 - cat. C/2 - cl. 1 - cons. 162 mq - sup. catastale: totale 169 mq - rendita € 326,30 - via Dante Alighieri n. 14 - 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: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/07/2015 in atti dal 31/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 144/2015);

Cortile

Catasto Fabbricati - Comune di Campodarsego (PD)

Fg. 3 - part. 468 - sub. 1 - Bene Comune non censibile dal 31.07.2015 - via Dante Alighieri n. 14 - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 31/07/2015 in atti dal 31/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 139/2015);

Il compendio formato dai due fabbricati sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Campodarsego (PD)

Fg. 3 - part. 468 - ENTE URBANO - sup. 08 are 80 ca

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/05/2025 Pratica n. PD0102900 in atti dal 23/05/2025 Verifica d'ufficio (n. 102900.1/2025);

• Confini

Confini del lotto (C.T. fg. 8 part. 468):

nord: part. 752 (lotto edificato di altra proprietà)

sud: part. 200 (lotto edificato di altra proprietà)

ovest: part. 199 (strada pubblica - via Dante Alighieri)

est: part. 135 e 460 (lotti edificati di altra proprietà) part. 403 (lotto ineditato 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**)

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 elementi identificativi con stato dei luoghi

Relativamente all'appartamento (sub. 2) si rileva che **la planimetria catastale differisce lievemente rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e non corrisponde con lo stato assentito urbanisticamente**. Tale aspetto verrà approfondito unitamente alle valutazioni relative alla conformità urbanistica nel successivo **paragrafo - Conformità urbanistica**.

Relativamente al garage (sub. 3) ed al deposito (sub. 4), tali immobili **risultano regolarmente accatastati e le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo in base ad esame a vista**, non risultano differenze che possano incidere nella variazione della consistenza catastale.

Relativamente all'area su cui sorge il fabbricato risulta accatastata al Catasto Terreni come Ente Urbano **e l'estratto di mappa appare corrispondente allo stato dei luoghi rilevabile a vista e constatato in sede di sopralluogo, fatta salva ogni eventuale verifica topografica dei confini, che esula dalla presente valutazione**.

(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.b, i beni oggetto del presente procedimento risultano di proprietà di:

Sulla base di Certificato di morte rilasciato dal Comune di Campodarsego in data 29.07.2025, il sig. _____ debitore e detentore del diritto di piena proprietà per gli immobili oggetto della presente esecuzione, risulta deceduto in data _____, successivamente al pignoramento.

- Altri diritti reali

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

- 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, nonché la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio così come previsto dall'art. 1117 e segg. del CC.

2.d Formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

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:

1. domande giudiziali o sequestri
2. limiti di edificabilità specifici ulteriori rispetto a prescrizioni di normativa urbanistica e di piano
3. diritti di prelazione
4. oneri reali o obbligazioni *propter rem*
5. ulteriori servitù a favore di terzi
6. diritti d'uso o abitazione a favore di terzi
7. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale
8. contratti incidenti sull'attitudine edificatoria
9. vincoli di carattere storico-artistico
10. regolamenti di condominio

Relativamente all'eventuale diritto di abitazione a favore del coniuge sopravvissuto, si evidenzia che il pignoramento è stato trascritto in data precedente al decesso del debitore.

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

Sono state rinnovate, relativamente all'immobile in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile del dott.ssa Giulia Messina Vitranò, e alla data del 25.07.2025 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. 6899 R.G. / 1399 R.P. del 23/02/2010: Ipoteca volontaria**

Descrizione: Atto notarile pubblico

Notaio: rep.n. 81008/31104 del 18/02/2010

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

A favore:

A carico:

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

- 1) **Catasto Fabbricati - Sez. A - fg. 3 - part. 468 - sub. 2**
nat: A3 Abitazione di tipo civile - cons. 8,5 vani - via Dante Alighieri n. 14 - P:T-1;
- 2) **Catasto Fabbricati - Sez. A - fg. 3 - part. 468 - sub. 3**
nat: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - cons. 34 mq - via Dante Alighieri n. 14 - P:T;
- 3) **Catasto Fabbricati - Sez. A - fg. 3 - part. 468 - sub. 4**
nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 162 mq - via Dante Alighieri n. 14 - P:T;
- 4) **Catasto Fabbricati - Sez. A - fg. 3 - part. 468 - sub. 1**
nat: E Ente comune - via Dante Alighieri n. 14;
- 5) **Catasto Terreni - Fg. 3 - part. 467**
nat: T Terreno - cons. 4 are 45 centiare;

Osservazioni:

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

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

2) **Iscrizione ai nn. 29007 R.G. / 6794 R.P. del 23/07/2010: Ipoteca volontaria**

Descrizione: Atto notarile pubblico

Notaio: rep.n. 82476/32066 del 21/07/2010

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Totale: € 132.000,00

A favore:

A carico:

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

1) **Catasto Fabbricati - Sez. A - fg. 3 - part. 468 - sub. 2**

nat: A3 Abitazione di tipo civile - cons. 8,5 vani - via Dante Alighieri n. 14 - P:T-1;

2) **Catasto Fabbricati - Sez. A - fg. 3 - part. 468 - sub. 3**

nat: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - cons. 34 mq - via Dante Alighieri n. 14 - P:T;

3) **Catasto Fabbricati - Sez. A - fg. 3 - part. 468 - sub. 4**

nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 162 mq - via Dante Alighieri n. 14 - P:T;

4) **Catasto Fabbricati - Sez. A - fg. 3 - part. 468 - sub. 1**

nat: E Ente comune - via Dante Alighieri n. 14;

Osservazioni:

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

• **Trascrizioni contro**

1) **Trascrizione ai nn. 14574 R.G. / 10367 R.P. del 19/04/2024: Verbale di pignoramento**

Pubbl. Ufficiale: Uff. Giudiziario Trib. Padova - cf: 80015080288 - rep. 2120 del 29/03/2024

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente:

A favore:

A carico:

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

1) **Catasto Fabbricati - Fig. 3 - part. 468 - sub. 2**

nat: A3 Abitazione di tipo civile - cons. 8,5 vani - via Dante Alighieri n. 14;

2) **Catasto Fabbricati - Fig. 3 - part. 468 - sub. 3**

nat: C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - cons. 34 mq - via Dante Alighieri n. 14;

3) **Catasto Fabbricati - Fig. 3 - part. 468 - sub. 4**

nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 162 mq - via Dante Alighieri n. 14;

4) **Catasto Fabbricati - Fig. 3 - part. 468 - sub. 1**

nat: E Ente comune - via Dante Alighieri n. 14;

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 nell'immobile in oggetto, con la precisazione che tale valutazione è stata fatta sulla base di quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo, ritenendo non prevista e di fatto non percorribile la verifica di tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, sicurezza impianti, isolamento acustico e termico, staticità e quant'altro).

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

- Destinazione urbanistica dell'area

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

Si forniscono comunque le previsioni urbanistiche di Piano.

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

- Z.T.O. C1/6 - Residenziali urbane di completamento;
- Corsi d'acqua - vincolo paesaggistico (D.lgs 42/04 art. 142 lettera c)

- Titoli abilitativi reperiti

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

- **"Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 495"**, rilasciata in data 18.05.1965, intestata al sig. per essere autorizzato a costruire *"un'abitazione popolare non di lusso"*, sul terreno allora censito alla sez. A fg. 3 mapp. 199/a in via Straelle - Bronzola;
- **"Comunicazione di formazione del silenzio-assenso e determinazione del contributo di concessione - Sanatoria edilizia n. 360"**, prot.n. 8694, rilasciata in data 02.06.1998, intestata al sig. per *"ampliamento edificio ad uso abitazione in assenza di concessione edilizia - costruzione di edificio ad uso artigianale in assenza di licenza edilizia"*, sull'immobile sito in via Dante n. 14;

I suddetti provvedimenti, fatte salve le precisazioni al primo paragrafo del presente capitolo, legittimano l'esistenza dei due fabbricati oggetto di procedura.

- Agibilità

- **"Certificato di abitabilità n. 495"**, rilasciato in data 13.02.1967, intestata al sig. per *"costruzione della casa popolare non di lusso"*, riferito agli immobili allora censiti alla Sez. A fg. 3 mapp. 199/a in via Straelle - Bronzola;
- **"Certificazione con Attestazione di abitabilità-agibilità n. 360"**, rilasciata in data 22.07.1999, intestata al sig. per *"ampliamento edificio ad uso abitazione in assenza di concessione edilizia - costruzione di edificio ad uso artigianale in assenza di licenza edilizia"*, sull'immobile sito in via Dante n. 14;

Le unità immobiliari in oggetto risultano dunque dotate di certificati di agibilità.

2.g Difformità urbanistiche

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i succitati provvedimenti autorizzativi e quanto appurato in sede di sopralluogo, si rileva che gli immobili in oggetto presentano alcune difformità rispetto agli elaborati dei suddetti provvedimenti, nella fattispecie:

1. Al piano terra, quello che era originariamente previsto come un unico vano accessorio risulta essere stato suddiviso in più locali tramite tramezze interne;
2. La suddivisione interna sopra menzionata ha comportato anche lievi modifiche alla distribuzione delle forometrie che risultano differenti rispetto a quanto concesso;
3. I locali al piano terra hanno altezza circa 215 cm diversamente da quanto indicato nei grafici che riportano un'altezza netta di 230 cm.

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

4. Al piano primo sono presenti lievi differenze nella collocazione di alcune porte interne;
 5. In corrispondenza del cortile esterno lungo il lato est del lotto sono presenti due manufatti in muratura, un pollaio ed una legnaia, che non risultano essere concessionati ancorché accatastati ;

In relazione al punto 1., si ritiene che il caso in oggetto sia 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.

In relazione al punto 2., si ritiene trattarsi di difformità urbanistica per **"interventi di manutenzione straordinaria"** ai sensi dell'Art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001, ovvero sia **"Intervento eseguito in assenza di segnalazione certificata di inizio attività"** ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 380/2001.

In relazione al punto 3., si ritiene trattarsi di difformità urbanistica per **"Intervento eseguito in parziale difformità a permesso di costruire"** ai sensi dell'Art. 34 del D.P.R. 380/2001 non rientrante in alcuna fattispecie di tolleranza e non sanabile se non in modo condizionato in quanto l'attuale altezza è inconciliabile con le altezze minime necessarie anche considerando ogni possibile deroga; si ritiene che sia comunque possibile ripristinare l'altezza di progetto provvedendo ad una demolizione del pavimento contro terra ed abbassamento della quota di pavimento.

In relazione al punto 4., si ritiene trattarsi di **'Tolleranze esecutive'** ovvero "diversa collocazione di [...] opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi", ai sensi del comma 2 art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

In relazione al punto 5. tali **manufatti risultano abusivi** in quanti realizzati in assenza di Permesso di costruire e sono realizzati a ridosso dei vicini mappali 135 e 403, di proprietà di terzi, non rispettando la distanza minima dal confine est, pertanto non sono sanabili e devono essere demoliti.

Le situazioni di difformità descritte ai punti 1. , 2. e 3. possono essere ricondotte alla legittimità urbanistica a seguito accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis D.P.R. 380/2001 presentando all'Ufficio Tecnico del Comune di Campodarsego, **"Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia in sanatoria"**, a firma di un tecnico e con corredo dei necessari elaborati tecnici, con applicazione della sanzione prevista al comma 5 lettera b del suddetto art. 36 – bis comma 5 lettera b) che comporta "pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

A completamento è opportuna la presentazione di coerente aggiornamento catastale.

Stima spese ai fini della legittimazione urbanistica e catastale		
Sanzione minima (ai sensi dell'Art. 36 bis e 37 D.P.R. 380/01)	in misura non inferiore a	€ 516,00
Diritti di segreteria SCIA Comune di Campodarsego		€ 138,00
Spese tecniche stimate per pratiche edilizie, rilievi, redazione elaborati grafici e descrittivi, aggiornamento catastale ecc. (oneri fiscali e accessori di legge compresi)	stimato in via preliminare	€ 4.000,00
TOTALE STIMABILE (arrotondato)		€ 5.000,00

Si precisa che non si ritiene possibile determinare con esattezza i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a discrezionalità interpretativa da parte degli organi competenti e degli enti preposti,

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

nello specifico per quanto attiene l'aumento del valore venale dell'immobile il cui calcolo sarà di competenza dell'Agenzia delle Entrate, e a variabilità di mercato per spese tecniche e costi edili.

Si precisa altresì che il costo per interventi di demolizione e rifacimento finalizzati al ripristino dello stato legittimo sono da intendersi considerati nel procedimento di stima dell'immobile che verrà valutato come immobile da ristrutturare.

Stesso potrebbe dirsi per le spese tecniche ed amministrative per la legittimazione, posto che è plausibile che qualunque intervento di recupero degli immobili comporterà la redazione di una pratica edilizia che potrebbe certamente assorbire al suo interno anche la sanatoria.

Ad ogni modo si ritiene di poter considerare comunque un costo finalizzato alla legittimazione urbanistica ed all'aggiornamento catastale degli immobili pari a circa: **€ 5.000,00**

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

2.h 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.

3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO

Contesto urbano

Gli immobili si trovano in Comune di Campodarsego, in via Dante n. 14, nella frazione di 'Bronzola', a circa 3 km dal centro comunale, a circa 15 km dalla città di Padova. Il contesto è caratterizzato primariamente da edilizia residenziale di costruzione datata, il tessuto urbano è eterogeneo, gli immobili si trovano al limite tra la zona residenziale e la zona agricola. La zona presenta ottima accessibilità, è sufficientemente dotata di servizi, quali poste, piccole attività commerciali, asili, scuole (primarie e secondarie di primo grado), si trova nelle vicinanze di una fermata di trasporto pubblico extraurbano.

Gli immobili si trovano in una zona residenziale non propriamente centrale ma comunque situata a breve distanza dal centro di Campodarsego, presenta aspetti apprezzabili in funzione della residenza essendo un'area non densamente edificata tuttavia non isolata, servita da una via di comunicazione di rilevanza locale, e caratterizzata da ampi spazi aperti.

Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme

Il complesso immobiliare, come già introdotto nei paragrafi precedenti, è formato da un edificio indipendente a due piani in cui trovano posto una abitazione al piano primo con garage e locali accessori al piano terra, insieme ad un ampio deposito in corpo staccato di 169 mq, il tutto realizzato nella metà degli anni '60 del secolo scorso, unitamente all'area su cui sorgono i fabbricati.

Area di sedime

L'area su cui sorgono i due fabbricati è costituita da un lotto di circa 880 mq di cui circa 302 mq coperti, l'accesso avviene direttamente da via Dante Alighieri dove un cancello pedonale e due cancelli carrabili immettono in uno scoperto pavimentato principalmente in palladiana di porfido, in parte in terra battuta e ghiaia, in parte tenuta a giardino con aiuole. Il confine lungo il fronte principale verso strada è costituito da un muretto con sovrapposta recinzione in ferro, tutti gli altri confini sono delimitati da una recinzione in paletti e rete metallica plastificata.

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

Fabbricato residenziale

L'edificio abitativo è a base pressoché quadrata, sviluppato su due piani fuori terra, di concezione estremamente semplice, con il fronte principale orientato verso ovest, la copertura risulta principalmente a due falde e solo in parte in parte piana.

L'edificio presenta strutture portanti di tipo a telaio in cemento armato con solai in laterocemento, il solaio di copertura è in laterocemento, il manto di copertura è in tegole di laterizio, le lattonerie sono in lamiera, le pareti sono in muratura di laterizio. L'edificio si presenta all'esterno con fronti tinteggiati di colore chiaro con finitura in intonaco rustico; la facciata principale è caratterizzata dalla presenza dell'ampio garage realizzato in aderenza. Esternamente lo stato di conservazione appare in condizioni appena sufficienti, non presenta lesioni apparenti, tuttavia si trova in uno stato inadeguato e degradato.

L'aspetto generale dell'edificio è sicuramente datato e le caratteristiche costruttive sono molto modeste, la morfologia e la qualità delle finiture sono decisamente essenziali e denotano nell'insieme un significativo grado di vetustà, obsolescenza e degrado complessivo. L'immobile non risulta essere mai stato rinnovato dall'epoca di costruzione, le finiture appaiono tutte datate e degradate. Lo stato di conservazione appare in condizioni del tutto insufficienti ai fini abitativi, per quanto l'edificio sia attualmente abitato. Il fabbricato non presenta lesioni strutturali visibili, tuttavia abbisogna di un integrale intervento di manutenzione straordinaria, il manto di copertura del garage appare lievemente compromesso con conseguenti infiltrazioni di acque meteoriche, le murature ed i soffitti presentano fenomeni diffusi di umidità da condensa, sono da prevedere interventi di consistente integrazione impiantistica, di impermeabilizzazione e coibentazione dell'intero involucro edilizio, oltre al rinnovo dei serramenti e delle finiture sia interne che esterne. Si ritiene tuttavia che l'immobile costituisca comunque una tipologia potenzialmente apprezzabile e valorizzabile per il mercato attuale trattandosi a tutti gli effetti di una abitazione con due camere matrimoniali, ampi locali accessori, oltre al grande magazzino esterno e allo scoperto.

Deposito

Lungo il confine sud del lotto, parallelamente al fronte sud dell'abitazione a circa 7 m di distanza, si trova l'annesso ad uso deposito (sub. 4), si tratta di un manufatto di fattura molto modesta, in alcune parti si trova in stato fatiscente e precario, realizzato in blocchi di calcestruzzo con struttura di copertura in legno e manto di copertura in tegole curve, dotato di portoni in ferro e con alcune porzioni non dotate di chiusura. Il fabbricato è costituito da tre vani delle dimensioni rispettivamente di 74 mq, 54 mq e 22 mq per una superficie lorda complessiva è di circa 170mq ed un volume condonato di 589 mc.

E' importante precisare che, al di là della consistenza materiale del manufatto, veramente povera e degradata, il valore dell'immobile è dato dalla sua consistenza volumetrica , trattandosi di volume legittimato con condono e quindi del tutto recuperabile e riconvertibile ad uso residenziale attraverso un'operazione di demolizione e ricostruzione sia sullo stesso sedime , creando una nuova abitazione, sia accorpando il volume all'edificio abitativo esistente con una operazione immobiliare complessiva di tutto rispetto.

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

• Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione:

Composizione e dati metrici principali

- Ingresso, soggiorno, cucina con sala da pranzo, due camere, due bagni, taverna e locali accessori, garage, deposito esterno;
- Superficie netta calpestabile dell'abitazione: 84 mq;
- Superficie netta calpestabile dei locali accessori: 80 mq;
- Superficie netta calpestabile del garage: 30 mq;
- Superficie netta calpestabile del deposito: 150 mq;
- Superficie netta calpestabile del cortile: circa 578 mq;
- L'appartamento al piano primo ha altezza netta circa: 2,9 m;
- I locali accessori al piano terra hanno altezza netta circa: 2,1 m;
- Il garage ha altezza netta circa: 2,4 m;

Descrizione dettagliata Abitazione

L'edificio residenziale è sviluppato al piano terra e piano primo con accesso dal piano terra tramite scala esterna, è orientata a nord, sud, ovest ed est con affacci finestrati verso il giardino.

Distribuzione interna:

Piano primo

La scala esterna conduce al piano primo ad un pianerottolo di ingresso in parte loggiato di circa 3 mq ove si trova la porta di accesso che introduce ad un ampio locale d'entrata (circa 10 mq), che distribuisce a tutti i locali principali dell'abitazione:

- o Un soggiorno (di circa 18 mq) ampiamente finestrato ad ovest;
- o Una sala da pranzo con cucinino (di circa 21 mq), finestrata ad ovest con affaccio su di un terrazzino (di circa 4 mq), in corrispondenza della cucina è attualmente presente una scaletta in legno che consente di accedere alla copertura piana del garage;
- o Una camera da letto matrimoniale (di circa 15 mq) finestrata ad est con affaccio sul giardino;
- o Una ulteriore camera da letto matrimoniale (circa 15 mq) finestrata a sud con affaccio sul giardino;
- o Un bagno (di circa 5 mq) finestrato ad est e dotato di lavandino, w.c., bidé, vasca da bagno;

Piano terra

Una scala interna posta accessibile dall'ingresso collega l'abitazione al piano terra dove un disimpegno (di circa 5 mq) distribuisce a diversi locali accessori:

- Un ampio locale ripostiglio (di circa 24 mq), finestrato verso il garage, accessibile esternamente dal giardino tramite un portone in ferro;
- Una cantina (di circa 10 mq);
- Una taverna (di circa 22 mq) finestrata a nord e ad est;
- Un bagno (di circa 5 mq) finestrato ad est e dotato di lavandino, w.c. e doccia;
- Una cucina di servizio (di circa 14 mq) finestrata ad est e dotata di porta comunicante con il grande garage (di circa 30 mq);

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono molto eterogenei, al piano primo sono presenti serramenti doppi, all'interno in legno ed all'esterno in alluminio anodizzato a vetro singolo, corredati di tapparelle avvolgibili in plastica, in corrispondenza del piano terra sono presenti serramenti esterni in telaio di ferro con inferriate, in alluminio anodizzato a vetro singolo ed in PVC con vetrocamera. Il portoncino di ingresso è costituito da una portafinestra doppia, all'interno in legno, all'esterno in

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

alluminio anodizzato. I serramenti appaiono per la quasi totalità risalenti agli anni di costruzione dell'edificio, lo stato di manutenzione e di conservazione è del tutto insufficiente, in avanzato stato di degrado, alcuni si questi non funzionanti;

- Le porte interne sono in legno ad anta, sono presenti anche alcune porte scorrevoli dotate di specchiature in vetro, lo stato di conservazione e di manutenzione dei serramenti interni è del tutto insufficiente;
- I pavimenti appaiono risalire agli anni di costruzione dell'edificio, sono di gusto estremamente datato e si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione del tutto insufficiente, in corrispondenza della zona giorno sono presenti pavimenti in palladiana di marmo ed in graniglia di cemento, le camere presentano pavimenti in parquet a spina di pesce, al piano terra i locali accessori presentano pavimenti in klinker, in gres ed in cemento;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti con rasature a gesso tinteggiate principalmente di colore bianco, erano presenti decorazioni a soffitto in gesso, alcune finiture a parete in smalto, ed in corrispondenza della taverna alcuni rivestimenti in perlinato di legno, qui i soffitti presentano una finitura in intonaco rustico. Lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo è insufficiente ed in alcuni punti compromesso da infiltrazioni e da fenomeni di muffa e umidità di varia natura dovuta sia a problemi di mancata coibentazione che di impermeabilizzazione dell'involucro edilizio, sarà necessario pertanto un ripristino di malte e tinteggiature;
- La scala interna presenta gradini in legno, la scala esterna presenta gradini in granito e parapetto in ferro;
- L'impianto elettrico non è dotato di salvavita, tutti gli elementi risultano in condizioni insufficienti, apparentemente funzionanti, comunque non più rispondenti agli standard attuali;
- L'abitazione è dotata di impianto termico con radiatori ma non più funzionante, sono presenti una cucina economica, un caminetto ed alcune stufe a legna con canne fumarie realizzate a posteriori e lasciate a vista, uno scaldabagno a legna per la produzione di acqua calda sanitaria. Si tratta di dotazioni estremamente povere e datate e per le quali non è stato possibile verificare il funzionamento, in ogni caso tutte le dotazioni impiantistiche necessitano di un rinnovo complessivo;
- L'abitazione è dotata di impianto di condizionamento di aspetto datato e non funzionante;
- L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE);

L'abitazione non appare essere stata oggetto di interventi di ristrutturazione o di rinnovo di alcun genere dall'epoca della sua costruzione avvenuta nella metà degli anni '60, la maggior parte delle finiture sono di tipo economico, molto datate, obsolete e degradate, in pessimo stato di manutenzione e di conservazione, come pure le dotazioni impiantistiche, con particolare riferimento all'assenza di impianto di riscaldamento funzionante. L'abitazione necessita di un intervento di manutenzione straordinaria complessivo per allinearsi a degli standard di comfort attuali seppure basilari, attualmente non può essere abitata senza interventi quantomeno impiantistici. Si precisa che, nonostante l'abitazione necessiti di interventi generalizzati, il compendio offre comunque un interessante potenziale come immobile residenziale da ristrutturare, presentando un'ottima struttura di base dal punto di vista materiale e morfologico, ha una buona dimensione e tipologia e gode di uno spazio scoperto esclusivo e proporzionato alla dimensione dell'edificio.

Come già accennato potrebbe essere interessante soprattutto una operazione edilizia complessiva comprendente anche il volume del deposito

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

- Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:

Involucro edilizio

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Solai (tipologia)	laterocemento	economico	sufficiente
Murature perimetrali	muratura in laterizio	economico	sufficiente
Manto di copertura	tegole curve	economico	sufficiente
Finitura esterna pareti	intonaco rustico tinteggiato	economico	insufficiente

Appartamento

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone di ingresso	portoncino non blindato in alluminio	economico	insufficiente
Finitura interna pareti	rasature a gesso tinteggiate	economico	insufficiente
Serramenti interni (porte)	in legno a battente	economico	insufficiente
Serramenti esterni (finestre)	in legno ed in alluminio senza vetrocamera	economico	insufficiente
Pavimenti	Palladiana di marmo, graniglia di cemento parquet, klinker	economico	insufficiente
Finiture bagni	ceramica, sanitari in porcellana	economico	insufficiente
Impianto termico ed idrosanitario	Caldaia assente - impianto con radiatori in ferro - stufe a legna - bolier elettrico	economico	insufficiente
Impianto elettrico	presente	economico	funzionante

- Caratteristiche energetiche

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

Tipologia unità:	Abitazione in edificio isolato
Orientamento:	Nord, ovest, est, sud
Piano:	Terra 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 alluminio, in legno, in ferro, senza vetrocamera
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto tradizionale autonomo, assenza di caldaia, radiatori in ferro, stufe a legna

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

- Calcolo superficie commerciale

Calcolo effettuato secondo le consuetudini del mercato locale e i criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750. Le superfici sono ricavate dagli elaborati urbanistici e catastali.

Abitazione	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Abitazione	101,0 mq	100,00 %	101,0 mq
Locali accessori	96,0 mq	70,00 %	67,2 mq
Terrazzini	7,0 mq	30,00 %	2,1 mq
Garage	37,0 mq	50,00 %	18,5 mq
Totale			189,0 mq

Deposito	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Deposito	169,0 mq	100,00 %	169,0 mq
Totale			169,0 mq

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

** Nella parametrizzazione della superficie commerciale non si è tenuto conto della superficie a cortile 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'**).*

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 quello 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 Campodarsego e della stessa frazione di 'Bronzola', dove 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 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.

Per l'Abitazione con garage (sub. 2 e sub. 3), dato lo stato di obsolescenza degli immobili e l'inderogabilità di un intervento di ristrutturazione, si procederà anche attraverso il **metodo di stima del valore di trasformazione**, metodo di valutazione che la disciplina estimale ritiene pertinente per questa tipologia di bene suscettibile di trasformazione che li rende appetibili come immobili da ristrutturare; detto metodo ricava il valore degli immobili allo stato attuale come differenza tra il valore di mercato dei beni ristrutturati e immessi sul mercato a nuovo (appunto trasformati), valore ricavato ancora una volta attraverso metodo sintetico comparativo in base a valori desunti da tale segmento di mercato, e la somma di tutte le spese stimabili come necessarie per eseguire gli interventi finalizzati alla ristrutturazione degli immobili. I valori di mercato degli immobili portati a nuovo verranno determinati applicando prezzi desunti dal mercato attuale e riferiti ad edifici con caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle dell'edificio in oggetto.

Si procederà infine alla mediazione tra i risultati ottenuti attraverso i due metodi.

Per il Deposito (sub. 4), i valori di mercato verranno determinati sulla base della cubatura ristrutturabile o riedificabile.

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

• Stima

Il valore degli immobili 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.immobilmente.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, 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 abitazioni di tipo monofamiliare e di livello modesto, bisognose di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con più camere, ampi locali accessori e giardino, che in questa zona sono piuttosto diffuse e costituiscono un taglio molto commerciabile.**

Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona D2 Periferia nord, Località Bronzola, riferito al 2° semestre 2024 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 850 e 1.150 €/mq di superficie catastale;
- per Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 750 e 1.000 €/mq di superficie catastale;

Valori desunti dal mercato

Si è verificato il mercato locale di immobili, con particolare riferimento ad edifici con abitazioni risalenti alla prima metà del secolo scorso. In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 600 e 800 €/mq commerciale. Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare: come fattori in aumento, in generale l'aspetto potenziale del complesso e la collocazione in una zona residenziale di tutto decoro per quanto di realizzazione non recente, in particolare per l'abitazione la valida metratura dei locali principali e dei locali accessori, la presenza di un garage e di un deposito esterno con possibilità di riconversione della cubatura esistente, la presenza di un giardino di proprietà esclusiva;

come fattori in diminuzione, in generale una certa distanza rispetto al centro comunale, in particolare per quanto riguarda l'abitazione va tenuto conto dell'attuale stato di manutenzione e di conservazione del tutto insufficiente ed inadeguato rispetto al contesto in cui sono collocati gli immobili insieme ad un impianto termico ed elettrico da rinnovare completamente;

La sottoscritta ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato dell'abitazione con garage, nello stato attuale da rinnovare, un importo pari a 700,00 euro/mq di superficie**

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

commerciale, ed ha assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale del deposito un importo pari a 70,00 euro/mc di cubatura ristrutturabile o riedificabile.**

La sottoscritta, in base alle valutazioni effettuate per comparazione tra il complesso in oggetto e contesti assimilabili, nonché e fatte le necessarie parametrizzazioni, ha assunto

	Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato
<u>Abitazione con garage</u> sub. 2 - sub. 3	189,00	€ 700,00	€ 132.300,00

	Cubatura riutilizzabile in mc	Valore unitario €/mc	Valore medio di mercato
<u>Deposito</u> sub. 4	589,00	€ 70,00	€ 41.230,00

Da intendersi come valore a corpo.

Metodo del valore di trasformazione per l'abitazione con garage (sub. 2 e sub. 3)

Si è ricercato il valore di possibile immissione sul mercato di unità residenziali in edifici bifamiliari o plurifamiliari ristrutturate a nuovo nella stessa zona. Si è confrontato il valore proposto dall'OMI per immobili residenziali portati a nuovo e i valori desunti dal mercato locale per la stessa tipologia e zona.

Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona D2 Periferia nord, Località Bronzola, riferito al 2° semestre 2024 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione ottimo, indica un valore di mercato compreso tra 1.150 e 1.450 €/mq di superficie catastale;

Si desume dal mercato locale attuale che ad immobili in contesti analoghi, della tipologia ricavabile nell'immobile in oggetto, sia attribuibile un **valore medio unitario di 1.700,00 €** al metro quadro lordo.

Da cui si ricava un **valore dei beni trasformati** pari a:

Superficie lorda totale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato ristrutturato
189,0	€ 1.700,00	€ 321.300,00

Per il restauro funzionale del fabbricato, inteso come opere edili, opere impiantistiche, interventi di coibentazione ed impermeabilizzazione dell'involucro edilizio, finiture interne ed esterne, opere esterne, il tutto attenendosi agli interventi strettamente necessari per l'opportuno rinnovo e adeguamento con materiali medi coerentemente con il valore individuato per l'immissione sul mercato dell'immobile ristrutturato, si stimano necessari i seguenti costi minimi:

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

Stima presuntiva dei costi di trasformazione per la riconversione degli immobili			
Opere edili e impiantistiche ad uso residenziale	quantità	costo unitario	costo totale
Costo parametrico: € 800,00/mq calpestabile	194,0 mq	800,00 /mq	€ 155.000,00
Costi amministrativi e autorizzativi			
Oneri e diritti per pratiche amministrative, Oneri per autorizzazioni, Oneri e diritti per accatastamento	stimato	circa 3%	€ 5.000,00
Spese tecniche			
Onorari di progettazione, direzione lavori, Onorari Coordinamento sicurezza, Onorari accatastamento, redazione APE	stimato	circa 13%	€ 20.000,00
imprevisti			
	stimato	circa 8%	€12.000,00
TOTALE PRESUNTO SPESE (arrotondato)			€ 192.000,00

Facendo la differenza tra il valore ricavabile dall'immobile ristrutturato e i costi di trasformazione stimati, si ricava un valore del complesso immobiliare allo stato attuale pari a:

$$€ 321.300,00 - € 192.000,00 = € 129.300,00$$

Mediando tra i due i risultati ottenuti attraverso i due diversi metodi si ricava:

$$(€ 132.300,00 + 129.300,00) / 2 = € 130.800,00$$

4.a RIEPILOGO STIMA

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla proprietà per l'intero del compendio immobiliare in oggetto formato dall'abitazione con garage e deposito, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, **tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare**, supposti liberi da persone, dedotti costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica precedentemente stimati, minimamente arrotondato, risulta pari a:

$$€ 130.800,00 + € 41.200,00 - (€ 5.000) =$$

$$€ 167.000 \text{ (euro centosessantasettemila/00)}$$

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:**

$$€ 142.000,00 \text{ (euro centoquarantaduemila/00)}$$

alla data del 8 settembre 2025

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.

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

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, 8 settembre 2025

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** **Certificato di morte**