

TRIBUNALE DI PADOVA

Prima sezione civile - Esecuzioni immobiliari
Giudice dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Procedura esecutiva

197/24 R.G. Es.

contro

PERIZIA DI STIMA

esperto per la valutazione di stima
Arch. Daila Canevari





Procedura esecutiva n° 197/24



PAGINA VUOTA



Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni
Perito: arch. Daila Canevari
2 di 17



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.....	5
2.a Identificazione catastale e confini.....	5
• Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita	6
• Attuali risultanze catastali	6
• Confini	6
2.b Corrispondenza identificativi catastali	7
• Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali	7
• Corrispondenza elementi identificativi con stato dei luoghi.....	7
2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei	7
• Proprietà dei beni	7
• Altri diritti reali	7
• Suddivisione in lotti di vendita	7
2.d Formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente	8
• Regolamenti o vincoli di natura condominiale.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione	8
• Iscrizioni contro	8
• Trascrizioni contro	9
2.f Conformità urbanistica.....	9
• Destinazione urbanistica dell'area	9
• Titoli abilitativi reperiti	10
• Agibilità.....	12
2.g Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione.....	12
2.h Difformità urbanistiche	Errore. Il segnalibro non è definito.
2.i Spese condominiali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO.....	12
• Contesto urbano.....	12
• Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme.....	12
• Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione:.....	13
• Calcolo superficie commerciale.....	14
• Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:	15
• Caratteristiche energetiche.....	15
4. STIMA DEGLI IMMOBILI.....	15
• Criteri di stima adottati	15
• Stima.....	16

PAGINA VUOTA

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Dalia Canevari

3 di 17

PREMESSA

Con comunicazione del 23.12.2024, il Giudice dell'Esecuzione, dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, formalmente nominava la sottoscritta arch. Daila Canevari,

esperta per la valutazione di stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare n° 197/24 R.G. Es., promossa da

contro e la invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento.

In data 23.12.2024 la sottoscritta ha effettuato deposito telematico del verbale di giuramento presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

(allegato 'A' - Quesito)

Individuazione sommaria del bene oggetto di esecuzione

(come desunto da ATTO DI PIGNORAMENTO e ISTANZA DI VENDITA):

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Limena PD
Fg. 8 - mapp. 465 - sub. 4 gr 6 - A/3 - cons: 5,5 vani

Diritto in esecuzione: proprietà per 1/1

Ubicazione: Limena PD, via Giuseppe Garolla n. 96

Qualità del bene: Porzione di bifamiliare su due livelli con due camere e giardino di pertinenza esclusiva;

Riepilogo attività peritale svolta:

- | | |
|---------------------|--|
| in data 23.12.2024: | <ul style="list-style-type: none"> Deposito telematico del verbale di giuramento, acquisizione del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti; |
| periodo successivo: | <ul style="list-style-type: none"> Acquisizione dei titoli di provenienza dell'immobile in oggetto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio: <ul style="list-style-type: none"> - Atto di compravendita (n. 2) Indagine presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di PD - Servizi Catastali per l'acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali: <ul style="list-style-type: none"> - visure per immobili - estratto di mappa- planimetria catastale Verifica completezza documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.; |
| periodo successivo: | <ul style="list-style-type: none"> Indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limena 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 11.02.2025: | <ul style="list-style-type: none"> Formale inizio operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile in oggetto in presenza del Custode giudiziale e dei debitori; |
| periodo successivo: | <ul style="list-style-type: none"> 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. |

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

4 di 17

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 dal dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni CE, iscritto al Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere CE, relativo all'immobile pignorato, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 09.07.2024.

Detta documentazione risulta completa.

1.b Titoli di provenienza

La scrivente ha reperito i seguenti titoli di provenienza dell'immobile:

- Atto di compravendita, redatto dal notaio Francesco Crivellari, all'epoca iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 07.12.1995, rep.n. 129685 racc.n. 14275, trascritto a Padova il 14.12.1995 al n. 29950/20018;

- Nota di Trascrizione del 11/07/2024 ai nn. R.G. 26667 / R.P. 19074, relativa a:

Accettazione tacita di eredità, per Atto del Notaio Gianluigi Maculan rep.n. 2862/1892 del 17.02.2020, trascritto all'Ufficio provinciale di Pubblicità Immobiliare di Padova in morte del [REDACTED], avvenuta il 14.12.2015;

In virtù dei suddetti atti, il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] sono divenuti titolari, per 1\4 il primo e per 3\4 la seconda, della piena proprietà dell'immobile oggetto della presente esecuzione, compresa "in quota proporzionale le parti comuni quali l'area coperta [...], le strutture portanti, le condotte di scarico ed i pozzi di raccolta delle acque bianche e nere, il tetto e quanto altro previsto ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. [...]. Le parti si danno reciprocamente atto che le aree scoperte esclusive, possono essere attraversate nel loro sottosuolo dalle condutture dell'acqua, gas, energia elettrica, telefono e dalle condotte di scarico con relativi pozzetti di ispezione, vengono pertanto costituite tutte le inerenti, necessarie, reciproche servitù".

(allegato 'B'- Titoli di provenienza)

1.c Inizio operazioni peritali

E' stata data comunicazione ai debitori, tramite lettera raccomandata inviata il giorno 10.01.2025, dell'inizio operazioni peritali prevedendo sopralluogo presso l'immobile secondo le modalità comunicate ai debitori dal Custode nominato.

Il giorno 11.02.2025, è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso l'immobile, in presenza del Custode, l'immobile risulta occupato dai debitori.

2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI

Il bene in oggetto è costituito dalla piena proprietà per l'intero di un appartamento sviluppato al piano terra ed al piano primo, con due camere, il tutto in complesso bifamiliare con giardino di pertinenza esclusiva favente parte di un piano edilizio di edifici economici per lavoratori di inizio novecento.

L'immobile è ubicato a Limena, in via Giuseppe Garolla n. 96.

2.a Identificazione catastale e confini

Come anticipato al precedente paragrafo '1.b - Titoli di provenienza', la quota di proprietà intestata al sig. [REDACTED] è pervenuta in virtù di Accettazione tacita di eredità per Atto del Notaio Gianluigi Maculan rep.n. 2862/1892 del 17.02.2020. Tale passaggio di proprietà non è stato però registrato

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Dalia Canevari

5 di 17

presso gli uffici del catasto e dunque le visure catastali di fatto riportano ancora come intestatario il sig. [REDACTED]

• 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 il seguente bene:

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di Limena PD
Fg. 8 - mapp. 465 - sub. 4 gr 6 - A/3 - cons: 5,5 vani
Diritto colpito Proprietà per 1/1

• Attuali risultanze catastali

Appartamento

Catasto Fabbricati - Comune di Limena (PD)

Fg. 8 - part. 465 - sub. 4 gr 6 - cat. A/3 - cl. 1 - cons. 5,5 vani - sup. catastale: totale 130 mq - totale escluse aree scoperte 118 mq - rendita € 340,86 - via Giuseppe Garolla n. 96 - P: T-1

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

- Immobili intestati a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Diritto reale: **proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con** [REDACTED]

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

Diritto reale: **proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con** [REDACTED]

- Dati intestazione derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 07/12/1995 Pubblico ufficiale CRIVELLARI Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 129685 - URP IST:PD284354/09 RETT. INTESTAZIONE Voltura n. 14577.1/2009 - Pratica n. PD0284364 in atti dal 27/08/2009;

Il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Limena (PD)

Fg. 8 - part. 465 - ENTE URBANO - sup. 03 are 90 ca

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 01/09/2009 Pratica n. PD0287067 in atti dal 01/09/2009 (n. 10047.1/2009);

• Confini

Confini del lotto (C.T. fg. 8 part. 465):

nord: part. 464 (lotto edificato di altra proprietà)
 sud: part. 466 (lotto edificato di altra proprietà)
 ovest: part. 110-107 e via Giuseppe Garolla (strada pubblica)
 part. 469 (lotto edificato di altra proprietà)
 est: part. 115 e via Giuseppe Garolla (strada pubblica)

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 8 part. 465 sub. 4):

nord: part. 464 (lotto edificato di altra proprietà)
 sud: sub. 3 gr 5 (appartamento di altra proprietà in stesso edificio)
 ovest: part. 110-107 e via Giuseppe Garolla (strada pubblica)
 part. 469 (lotto edificato di altra proprietà)
 est: part. 115 e via Giuseppe Garolla (strada pubblica)

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. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

6 di 17

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

L'immobile risulta regolarmente accatastato e la planimetria catastale corrisponde nella sostanza allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo in base ad esame a vista, sono presenti alcune differenze nella rappresentazione dei locali che tuttavia non incidono sulla consistenza catastale e sulla rendita e dunque non implicano necessità di aggiornamento. Nella fattispecie trasformazione di un locale "acquaio" in servizio igienico, diversa collocazione/dimensione di alcune porte, diversa geometria, della scala interna

Relativamente all'area su cui sorge il fabbricato, questa risulta accatastata al Catasto terreni e l'estratto di mappa appare corrispondente allo stato dei luoghi rilevabile a vista e constatato in sede di sopralluogo. Si precisa che i proprietari hanno dichiarato che la recinzione di confine con il cortile attiguo sul retro (part. 65 sub 5) è stata rifatta dai confinanti pochi anni fa e secondo la loro dichiarazione è stata realizzata decentrata di circa 7 cm rispetto al confine di proprietà a discapito del cortile [redacted] (part 465 sub 6). Di tale circostanza non sono state rilevate evidenze materiali in sede di sopralluogo, si ritiene che comunque l'eventualità sia ininfluenza per la determinazione del valore dei beni e resta fatta salva ogni eventuale verifica topografica dei confini, che esula dalla presente valutazione.

L'estratto riporta un inserimento in mappa del fabbricato non del tutto preciso

(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, il bene oggetto del presente procedimento risulta di proprietà di:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] - c.f. [redacted]
Diritto reale: proprietà per 3/4
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - c.f. [redacted]
Diritto reale: proprietà per 1/4

- 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 del bene pignorato, 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

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

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. Vincenzo Calderini, e alla data del 14.03.2025 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. 35786 R.G. / 8117 R.P. del 21/09/2009: Ipoteca volontaria**

Descrizione: Atto notarile pubblico

Notaio: Roberto Doria - rep.n. 408718/38082 del 17/09/2009

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario *Totale:* € 210.000,00

A favore: - [redacted] c.f. [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in qualità di creditore ipotecario

A carico: - [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2
in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [redacted]
in qualità di debitore ipotecario

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2
in regime di comunione legale dei beni con il sig. [redacted]
in qualità di debitore ipotecario

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

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 8 - part. 465 - sub. 4 gr 6**
nat: A3 Abitazione di tipo economico - cons. 5,5 vani;

Osservazioni:

- **L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto della presente esecuzione;**
- **La quota di proprietà del sig. [redacted] è stata ereditata dalla signora [redacted] e dal sig. [redacted] debitori nel presente procedimento;**

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

8 di 17

2) Iscrizione ai nn. 25160 R.G. / 4572 R.P. del 20/07/2016: Richiesta esattoriale

Specie: Ipoteca concessione amministrativa/riscossione
 Pubbl. ufficiale: [redacted] - rep.n. 1244/7716 del 18/07/2016
 Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo - Totale: € 123.316,56
 Richiedente: [redacted]
 A favore: [redacted] di [redacted] - c.f. [redacted]
 relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2
 A carico: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - c.f. [redacted]
 relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2
 Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Limena PD
 1) **Catasto Fabbricati - Fg. 8 - part. 465 - sub. 4 gr 6**
 nat: A3 Abitazione di tipo economico - cons. 5,5 vani;

Osservazioni:

- *L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto della presente esecuzione;*
- *La quota di proprietà del sig. [redacted] è stata ereditata dalla signora [redacted] e dal sig. [redacted], debitori nel presente procedimento;*

• **Trascrizioni contro**

1) Trascrizione ai nn. 26197 R.G. / 18728 R.P. del 09/07/2024: Verbale di pignoramento

Pubbl. Ufficiale: Uff. Giudiziario Trib. Padova - cf: 80015080288 - rep. 3541 del 20/06/2024
 Specie: Atto esecutivo o cautelare
 Descrizione: Verbale di pignoramento immobili
 Richiedente: [redacted]
 A favore: [redacted] di [redacted] - c.f. [redacted]
 relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
 A carico: [redacted] nata a [redacted] - c.f. [redacted]
 relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 3/4
 [redacted] nato a [redacted] - c.f. [redacted]
 relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/4
 Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Limena PD
 1) **Catasto Fabbricati - Fg. 8 - part. 465 - sub. 4 gr 6**
 nat: A3 Abitazione di tipo economico - cons. 5,5 vani;

Osservazioni:

- *L'immobile all'unità negoziale n. 1 corrisponde all'immobile oggetto della presente esecuzione;*

2.f Conformità urbanistica

La sottoscritta ha effettuato accurate indagini allo scopo di verificare la conformità urbanistica e valutare la presenza di eventuali opere abusive 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).

• **Destinazione urbanistica dell'area**

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

Si forniscono comunque le previsioni urbanistiche di Piano.

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

- Edifici con grado di tutela 'B' e ambito di tutela
- Perimetro ambito per l'istituzione del 'Parco del medio corso Brenta'
- Area a verde privato

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

9 di 17

In base al Piano di Assetto del Territorio vigente nel Comune di Limena, l'area in oggetto ricade in:

- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - art. 142, lett. c - Corsi d'acqua

- Titoli abilitativi reperiti e Difformità urbanistiche

Si premette che l'edificio bifamiliare in cui sono ricompresi i beni in oggetto era parte di un impianto urbano risalente alla prima metà del '900, l'edificio era stato realizzato infatti come casa operaia per il più ampio complesso industriale storico della [REDACTED], ad oggi non più esistente. L'edificazione delle case per i lavoratori è risale all'inizio del '900, in epoca precedente all'istituzione di titoli edilizi abilitativi, gli immobili risultano accatastati da 1939 e l'ufficio tecnico di Limena ha dichiarato che non è a conoscenza di pratiche edilizie relative alla costruzione dell'edificio o dell'intero complesso, stante anche il fatto che l'archivio edilizio del Comune di Limena è stato istituito nel 1946 e l'ufficio Tecnico non è stato in grado di reperire pratiche edilizie relative alla costruzione del complesso abitativo.

Si è provveduto comunque ad indagare presso gli uffici del Comune di Limena, allo scopo di reperire eventuali pratiche edilizie successive, comprese eventuali pratiche di condono, che possano avere legittimato interventi posteriori, consultando attentamente quanto messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, che ha prodotto unicamente il seguente provvedimento:

- **"Autorizzazione edilizia n. 7938"**, prot.n. 10442, rilasciata in data 22.09.1994, intestata al sig. [REDACTED], per la *"realizzazione di un tratto di recinzione"*, sull'immobile allora censito al fg. 8 mapp. 49 in via Garolla;

Non essendo stato reperito alcun titolo abilitativo riguardante la costruzione dell'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di esecuzione, né successive pratiche edilizie che lo coinvolgano direttamente, si ritiene che il fabbricato possa essere considerato **urbanisticamente legittimo in virtù della sua vetustà, in quanto realizzato prima che si rendesse obbligatorio l'ottenimento di un titolo abilitativo da parte dell'amministrazione pubblica e la conformità edilizia viene valutata in base alla planimetria catastale di primo impianto**, ai sensi dell'art. 9-bis comma 2 del D.P.R. 380/2001, confrontando lo stato di fatto rilevato con le informazioni catastali di primo impianto.

Si è provveduto pertanto a desumere lo stato legittimo tramite informazioni catastali di primo impianto ai sensi del comma 1-bis e dell'art. 9 bis del D.P.R. 380/2001, reperendo presso l'Agenzia del Territorio di Padova la planimetria catastale di primo impianto risalente al 1939.

Rispetto a tale planimetria, che risulta del tutto corrispondente alla planimetria catastale attuale risalente ad una Variazione del 1992, si è rilevato come lo stato dei luoghi rilevato non corrisponda del tutto alla planimetria catastale di primo impianto e che tali differenze non risultino legittimate da titoli edilizi.

Nello specifico si è rilevato quanto segue:

Al piano terra

1. la porta di passaggio tra ingresso e soggiorno risulta rimossa e allargato il foro porta in un varco di dimensioni maggiori;
2. la porta tra il soggiorno e la cucina risulta tamponata, la cucina rimane accessibile da ulteriore porta sul corridoio di ingresso;
3. il locale "acquaio" è stato adibito a servizio igienico dotato di wc e necessita di antibagno o ripristino

Al piano primo

4. la porta tra le due camere risulta essere tamponata;
5. la porta di una delle camere e del bagno risultano in diversa posizione

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

10 di 17

6. La scala interna, rappresentata con due rampe, risulta essere stata demolita e ricostruita ad una sola rampa, si è rilevato un nuovo tratto di solaio al piano primo, originariamente non esistente, in corrispondenza dello sbarco della rampa, il tutto nell'ambito di un intervento di rifacimento integrale del solaio di interpiano e di generalizzati interventi di manutenzione straordinaria dell'abitazione operato, per dichiarazione dei proprietari, subito dopo l'acquisto della casa nella seconda metà degli anni '90;

Stanti le dichiarazioni rese dai proprietari in merito agli interventi di rinnovo e ammodernamento dell'edificio realizzati subito dopo l'acquisto dell'immobile, come in effetti plausibile dall'esame dei luoghi, la sottoscritta ritiene trattarsi di *"interventi di manutenzione straordinaria"* ai sensi dell'Art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001, con opere che hanno interessato anche parti strutturali, ovvero *"Intervento eseguito in assenza di segnalazione certificata di inizio attività"* ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Fatto salvo che deve essere reso a norma il bagno del piano terra o rimuovendo il wc o realizzando una tramezza divisoria che generi un antibagno prima del locale wc, si ritiene che si tratti di difformità formali e non sostanziali e che sussistano condizioni di doppia conformità tali per cui è la situazione di non conformità può essere legittimata a seguito accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis D.P.R. 380/2001 presentando all'Ufficio Tecnico del Comune di Limena *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 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."*

Pur trovandosi l'edificio in zona di vincolo paesaggistico, Si ritiene che non vi sia violazione paesaggistica trattandosi di opere interne per le quali non era prevista richiesta di autorizzazione paesaggistica.

Stima spese ai fini della legittimazione urbanistica e catastale		
Sanzione minima (ai sensi dell'Art. 37 comma 1 D.P.R. 380/01)	in misura non inferiore a	€ 516,00
Diritti di segreteria SCIA Comune di Limena		€ 65,00
Spese tecniche stimate per pratiche edilizie, rilievi, redazione elaborati grafici e descrittivi, ecc. (oneri fiscali e accessori di legge compresi)	stimato in via preliminare	€ 5.000,00
TOTALE STIMABILE (arrotondato)		€ 6.000,00

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, 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 ritiene di poter considerare un costo finalizzato alla legittimazione urbanistica dell'immobile pari a:
€ 6.000,00

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

11 di 17

• Agibilità

Relativamente all'immobile in oggetto non risulta sia mai stato rilasciato né domandato alcun certificato di abitabilità\agibilità, si ritiene tuttavia che ciò non configuri una situazione di irregolarità, dal momento che l'immobile risale ad epoca antecedente all'introduzione di tale provvedimento (Regio Decreto n. 1265 del 1934) e che in epoca più recente non sono stati assentiti interventi tali da richiedere il rilascio di un nuovo certificato.

Si tratta pertanto di immobile considerato agibile, ma non dotato di Certificato di Agibilità, in quanto realizzato in epoca precedente all'obbligatorietà.

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

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

Il bene è colpito 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

L'immobile si trova in Comune di Limena in via Giuseppe Garolla n. 96, a circa 1 km dal centro di Limena, nelle vicinanze della Strada Statale '47' della Valsugana, a circa 7 km dalla città di Padova. Si tratta di una zona prossima al centro di Limena, collocata lungo il canale Brentella; il contesto è caratterizzato da edilizia residenziale principalmente datata, prevalentemente di buon livello, il tessuto urbano si è sviluppato soprattutto nel secondo dopoguerra con una densità media. Il Comune è ampiamente dotato di servizi, quali uffici postali, strutture mediche, strutture sportive, attività commerciali dalla grande distribuzione al piccolo negozio di quartiere, asili, scuole (primarie e secondarie di primo grado), è ben servito dal trasporto pubblico urbano ed extraurbano, la zona è dotata di verde pubblico e parcheggi.

Gli immobili si trovano in una zona residenziale relativamente vicina al centro comunale di Limena, ricompresa nel centro storico, presenta aspetti molto apprezzabili in funzione della residenza, vanta il pregio di una posizione non propriamente centrale con una densità edilizia non intensiva, in contesto urbano con una apprezzabile tipologia e qualità dell'edificato, presenza di verde pubblico e privato, dotazione di attività commerciali, di servizi e di viabilità.

• Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, come già introdotto nei paragrafi precedenti, fa parte di un edificio bifamiliare a destinazione residenziale, realizzato nei primi anni del secolo scorso, facente parte di un nucleo di edifici attestati lungo la strada pubblica lungo l'argine del Canale Brentella, tutti con le stesse caratteristiche morfologiche, e che costituivano in origine case operaie ricomprese nel più ampio complesso industriale storico della ██████████, ad oggi non più esistente.

L'edificio risulta di concezione estremamente semplice, a base pressoché quadrata, sviluppato su due piani fuori terra con copertura a falde ed è rimasto sostanzialmente inalterato dall'epoca della sua costruzione, ad eccezione di alcuni interventi migliorativi interni eseguiti nella seconda metà degli anni '90, così come appurato in sede di sopralluogo. L'edificio sorge su di un lotto di circa 390 mq di cui circa 150 mq coperti, entrambe le unità della bifamiliare sono dotate di ingresso autonomo ed esclusivo lungo via Giuseppe Garolla, ciascuna con proprio cortile di pertinenza esclusiva, sono presenti due

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

12 di 17

accessi lungo la strada pubblica dove un cancello pedonale ed un cancello carrabile immettono in un ampio cortile di circa 130 mq tenuto a giardino con marciapiedi in lastre di ghiaio lavato. I confini lungo il fronte principale est sono in ferro zincato su muretto in calcestruzzo, lungo gli altri lati sono presenti per la maggior parte recinzioni in paletti di ferro e rete metallica plastificata.

L'edificio presenta strutture in muratura portante di laterizio, il solaio tra i piani è in laterocemento, la copertura è a falde con manto in tegole curve di laterizio, le lattonerie sono in lamiera, si presenta all'esterno con fronti intonacati e tinteggiati di colore crema caratterizzati da elementi decorativi a rilievo e bugnato d'angolo tutti di colore bianco.

L'aspetto generale dell'edificio è sicuramente datato ma nonostante sia nato come edificio economico e nonostante sia stato oggetto di opere di rinnovo ma non di un intervento significativo e necessiti di un intervento di manutenzione quantomeno ordinario a impianti e finiture, si ritiene che l'immobile costituisca comunque una tipologia apprezzabile per il mercato attuale trattandosi a tutti gli effetti di una porzione di bifamiliare con due camere matrimoniali e giardino e vantando un linguaggio architettonico, che seppure nato in un contesto modesto ad oggi è senz'altro valorizzabile così come è già stato fatto negli altri edifici di questo singolare nucleo insediativo lungo via Garolla.

- Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione:

Composizione e dati metrici principali

- Ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 90 mq;
- Superficie netta calpestabile del cortile: circa 130 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 3 m;

Appartamento

L'appartamento è sviluppato al piano terra e piano primo con accesso dal piano terra, è orientato a nord, est e ad ovest con affacci finestrati verso il cortile di pertinenza esclusiva, lungo il lato sud confina con l'altra porzione della bifamiliare di proprietà di terzi.

Distribuzione interna:

Piano terra

- La porta di accesso immette in un ingresso (di circa 7 mq) direttamente collegato ad un soggiorno (di circa 16 mq) finestrato ad est;
- Dall'ingresso si accede ad un'ampia cucina (di circa 15 mq) finestrata ad est e da questa ad un bagno (di circa 6 mq) finestrato ad ovest e dotato di lavella, w.c., bidé e box doccia;
- In corrispondenza dell'ingresso è presente un ripostiglio sottoscala non finestrato di circa 2 mq;

Piano primo

La scala interna posta in corrispondenza dell'ingresso conduce al piano primo dove un disimpegno (di circa 8 mq) finestrato ad est distribuisce ai locali della zona notte:

- Una camera matrimoniale (di circa 16 mq) finestrata ad est;
- Una seconda camera matrimoniale (di circa 15 mq) finestrata a nord con accesso ad un secondo bagno (di circa 6 mq), finestrato ad ovest e dotato di lavandino, w.c., bidé e vasca da bagno;

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera, appaiono rinnovati in anni più recenti rispetto alla costruzione dell'edificio tuttavia si trovano in uno stato di manutenzione inadeguato ed in uno stato di conservazione non del tutto sufficiente, i serramenti sono dotati di scuri esterni in legno

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

13 di 17

verniciati alcuni di questi in pessimo stato di conservazione, il portoncino di ingresso è in legno non blindato con specchiature in vetro, appare degli anni di costruzione dell'edificio e si trova in uno stato di manutenzione e di conservazione sufficiente ma con segni di usura;

- Le porte interne sono a battente in legno di noce, appaiono essere state rinnovate in anni abbastanza recenti e sono in uno stato di manutenzione e di conservazione discreto;
- I pavimenti sono in gres porcellanato di diverse finiture e formati, appaiono risalire ad anni più recenti rispetto alla costruzione, lo stato di conservazione è sostanzialmente più che discreto;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti con intonaco al civile tinteggiato di colore bianco, lo stato di conservazione e di manutenzione delle pareti e dei soffitti risultava del tutto insufficiente, compromesso dalla presenza di muffe su parte dei soffitti e nelle parti alte delle pareti riconducibili ad umidità da condensa dovuta a ponti termici oltre che da percepibile scarsa aerazione dei locali da parte degli utilizzatori;
- La scala interna presenta struttura in C.A., gradini in gres porcellanato e parapetto in ferro;
- L'impianto elettrico è completo di quadro con salvavita, appare essere stato oggetto di un intervento di rinnovo in anni abbastanza recenti, è rispondente agli standard dell'epoca di realizzazione, apparentemente funzionante e in uno stato di manutenzione discreto;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro, la caldaia è a gas metano ed è collocata all'interno in corrispondenza del bagno al piano terra, è stata dichiarata non funzionante. In corrispondenza della cucina era presente anche una stufa a legna;
- L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento con una unità interna di aspetto datato ed è stato dichiarato non funzionante;
- L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE);

L'aspetto generale e lo stato di conservazione del complesso è sostanzialmente discreto, l'immobile non risulta essere stato oggetto di interventi di rinnovo significativi, le finiture e le dotazioni impiantistiche, per la maggior parte visibilmente rinnovate in anni recenti, sono quasi tutte di tipo economico. L'appartamento abbisogna sicuramente di un intervento di manutenzione quantomeno ordinaria, in particolare sono da prevedere interventi di coibentazione oltre al rinnovo di finiture ed alla verifica della funzionalità e dell'autonomia degli impianti e ad una manutenzione generale. Si precisa che, nonostante l'appartamento necessiti di interventi generalizzati, non si tratta comunque di un fabbricato fatiscente o non abitabile, anzi presenta 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.

• 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.

	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Appartamento	122,0 mq	100,00%	122,0 mq
Cortile	130,0 mq	*0,00%	0,0 mq
Totale			122,0 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'**).

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

14 di 17

• **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	muratura in laterizio	media	buono
Copertura (tipologia)	a falde	media	buono
Manto di copertura	tegole curve	media	discreto
Finitura esterna pareti	intonaco al civile tinteggiato	media	sufficiente

Appartamento

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone di ingresso	portoncino non blindato in legno	media	sufficiente
Finitura interna pareti	Intonaco al civile tinteggiato	media	in parte da ripristinare
Serramenti interni (porte)	in legno a battente	media	discreto
Serramenti esterni (finestre)	in PVC con vetrocamera, scuri in legno	media	sufficiente
Pavimenti	gres porcellanato	media	discreto
Finiture bagni	ceramica, sanitari in porcellana	media	discreto
Impianto termico ed idrosanitario	Autonomo - caldaia a gas - radiatori in ferro - stufa a legna	media	non verificabile
Impianto elettrico	presente	media	funzionante
Impianto condizionamento	presente	media	non verificabile

• **Caratteristiche energetiche**

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

Tipologia unità:	Appartamento in edificio bifamiliare con unità confinante
Orientamento:	Nord, ovest, est
Piano:	Terra e primo
Superfici disperdenti in %:	80 %
Spessore chiusure esterne verticali:	~ 30 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio senza coibentazione
Tipologia serramenti esterni:	in PVC con vetrocamera
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto tradizionale autonomo con caldaia a metano, radiatori in ferro, stufa a legna

(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 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 Limena, 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

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

15 di 17

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.

• 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.immobilimente.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 **appartamenti nella stessa zona, della stessa epoca e tipologia, con livello di conservazione, posizione urbana simile, grado di vetustà simile e della stessa dimensione, ovvero porzioni di bifamiliari di livello modesto, bisognose di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con più camere, della stessa epoca e tipologia 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 B1 Zona Centrale, riferito al 1° semestre 2024 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 1.100 e 1.400 €/mq di superficie catastale;
- per Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 950 e 1.250 €/mq di superficie catastale;

Valori desunti dal mercato

Si è verificato il mercato locale di immobili, con particolare riferimento ad edifici con appartamenti 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 800 e 1.000 €/mq commerciale. Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare: come fattori in aumento, in generale l'aspetto potenziale del complesso, l'affaccio diretto sul canale Brentella ed una collocazione prossima al centro comunale di Limena ed ai principali collegamenti

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Dalla Canevari

16 di 17

verso la città di Padova, in particolare per l'appartamento la buona metratura e la presenza di un ampio cortile con spazio per il parcheggio di autovetture;

come fattori in diminuzione, in generale per il complesso uno stato di manutenzione del tutto non adeguato al contesto, in particolare per l'appartamento un orientamento dei locali principali non del tutto favorevole e la necessità di provvedere ad interventi di manutenzione quantomeno ordinaria per ripristinare finiture e completa funzionalità degli impianti;

La sottoscritta ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 980,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla proprietà per l'intero dell'immobile in oggetto, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, **tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare**, nell'attuale stato di locazione o in alternativa supposto libero da persone, risulta pari a:

Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato
122	€ 980,00	€ 119.560,00

Deotti i costi di sanatoria precedentemente stimati e considerata una riduzione del valore di mercato stimato per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi, forfettariamente quantificabile in un abbattimento del 15%, si stima un valore complessivo di alienabilità dei beni pari a:

€ 96.000,00 (euro novantaseimila/00)

alla data del 9 maggio 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.**

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, 9 maggio 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

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Daila Canevari

17 di 17