

ASTE GIUDIZIARIE®

Procedura esecutiva
n. **356/23 R.G. Es.**

recante riunita la n. 357/23 R.G. Es.

Giudice dott.ssa Paola Rossi

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

contro
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

marcopastorini
architetto
via Sacro Cuore 104/A 35135 Padova
marcopastorini@gmail.com
3392270610 - 0492025604





PAGINA VUOTA



PDF Eraser Free

Sommario

A	PREMESSA	4
A.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE	4
A.2	RIEPILOGO DELL'ATTIVITÀ PERITALE	5
A.3	DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	6
A.4	INIZIO OPERAZIONI PERITALI E STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	6
B	TITOLI DI PROVENIENZA	6
C	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	7
C.1	IDENTIFICATIVI RISULTANTI DA ATTO DI PIGNORAMENTO E ISTANZA DI VENDITA	7
C.2	ATTUALI IDENTIFICATIVI CATASTALI	7
C.2.A	CONFINI CATASTALI	8
C.3	CORRISPONDENZA IDENTIFICATIVI CATASTALI	8
C.3.A	CORRISPONDENZA IDENTIFICATIVI CATASTALI TRA ATTO PIGNORAMENTO, ISTANZA DI VENDITA, RISULTANZE ATTUALI	8
C.3.B	CORRISPONDENZA DEGLI IDENTIFICATIVI CON STATO DEI LUOGHI	8
D	ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI	9
D.1	STATO DI POSSESSO E DIRITTI DI COMPROPRIETÀ CON SOGGETTI ESTRANEI	9
D.1.A	PROPRIETÀ DEI BENI	9
D.1.B	ALTRI DIRITTI REALI	9
D.1.C	CONTRATTI DI LOCAZIONE	9
D.2	LOTTE DI VENDITA	9
D.2.A.1	STRALCIO IN NATURA, QUOTA DI PERTINENZA, PROGETTO DI DIVISIONE	9
D.3	FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	9
D.3.A	REGIME PATRIMONIALE	10
D.4	FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE	10
D.4.A	ISCRIZIONI CONTRO	10
D.4.B	TRASCRIZIONI CONTRO	11
E	CONFORMITÀ URBANISTICA	12
E.1.A	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	12
E.1.B	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	12
E.2	TITOLI ABILITATIVI REPERITI	12
E.2.A	AGIBILITÀ	13
E.3	ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA	13
F	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	17
F.1	DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE NELL'INSIEME	18
F.2	DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE	19
	COMPOSIZIONE E DATI METRICI PRINCIPALI	19
	APPARTAMENTO CON GARAGE	19
G	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	23
H	STIMA DEGLI IMMOBILI	23
H.1	CRITERI DI STIMA ADOTTATI	23
H.2	STIMA	24

PDF Eraser Free
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PAGINA VUOTA

ASTE GIUDIZIARIE®



A PREMESSA

In data 05.06.2024, la dott.ssa Paola Rossi, Giudice dell'Esecuzione, nominava formalmente il sottoscritto arch. Marco Pastorini, con studio professionale in via Sacro Cuore 104a a Padova, Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) per la stima dei beni pignorati nell'**esecuzione immobiliare n° 356/23 R.G. Es.**, recante riunita la n. 357/23 R.G. Es., promossa da _____ contro _____ e lo si invitava a comparire per la formulazione dei quesiti e per prestare giuramento.

In data 06.06.2024 il sottoscritto ha effettuato deposito telematico del verbale di giuramento presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

(allegato 'A' - Quesito)

A.1 Individuazione dei beni oggetto di esecuzione

(con riferimento specifico all'atto di pignoramento ed all'istanza di vendita):

Dati catastali: Catasto fabbricati - Comune di Piove di Sacco PD
Fg. 37 - mapp. 580 - sub. 2 - A/2 - cons: 5 vani - via Donizetti - P: 1T
Fg. 37 - mapp. 580 - sub. 3 - C/6 - cons: 30 mq - via Donizetti - P: T
Catasto terreni - Comune di Piove di Sacco PD
Fg. 37 - mapp. 580 - EU ente urbano - cons: 3 are 08 centiare

Diritto in esecuzione: proprietà per 1\1

Luogo: Piove di Sacco PD, via Gaetano Donizetti n. 30;

Tipologia di beni: Piena proprietà di appartamento su due livelli, con due camere, garage e giardino esclusivo, con abusi edilizi non sanabili da demolire, il tutto situato in complesso trifamiliare;



A.2 Riepilogo dell'attività peritale

- in data 05.06.2024: - Ricevimento nomina dalla Cancelleria del Tribunale di Padova;
- in data 06.06.2024: - Deposito telematico del verbale di giuramento presso la Cancelleria del Tribunale di Padova, acquisizione del fascicolo ed esame della documentazione agli atti;
- periodo successivo: - Acquisizione dei **titoli di provenienza degli immobili** oggetto di esecuzione presso lo studio del Notaio Piove di Sacco PD;
- Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale di: visure per immobili - estratto di mappa - planimetrie catastali attuali e di primo impianto;
- **Verifica completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.** depositata agli atti;
- **Accertamento della conformità urbanistica** degli immobili presso l'Ufficio Tecnico comunale: ricerca delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, presentazione di richiesta di accesso agli atti e di riproduzione della documentazione tecnica necessaria ai fini delle verifiche richieste;
- in data 18.06.2024: - **Invio della Comunicazione di inizio operazioni peritali** al debitore tramite Raccomandata A\R;
- in data 01.07.2024: - **Inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione;
- periodo successivo: - Indagine presso l'Agenzia del Entrate per il **rinnovo delle risultanze ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- **Approfondimento ulteriore, insieme al responsabile dell'Ufficio Tecnico** del Comune di Piove di Sacco, per la valutazione delle possibilità di sanatoria degli interventi abusivi rilevati in sede di sopralluogo;
- **Indagine presso Astalegale** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe;
- **Indagine di mercato** per la valutazione degli immobili ed **elaborazione della perizia di stima**;
- **Conclusione delle operazioni peritali** con invio della perizia di stima al debitore tramite ed al creditore precedente tramite PEC, e deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.;

A.3 Documentazione ex art. 567 c.p.c.

Il creditore ha depositato la Certificazione notarile del Dott. _____ notaio in Novoli LE, documentazione prevista ex art. 567 c.p.c. relativa ai soggetti intestatari degli immobili pignorati, effettuato nei venti anni precedenti alla trascrizione del pignoramento, fino alla data 24.11.2023. **La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.**

A.4 Inizio operazioni peritali e stato di occupazione degli immobili

Il giorno 18.06.2024 è stata inviata comunicazione dell'inizio operazioni peritali al debitore, tramite lettera raccomandata, prevedendo il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente esecuzione secondo le modalità comunicate al debitore dal Custode nominato. Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 01.07.2024, data in cui **è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso gli immobili**, alla presenza della sig.ra _____, moglie del debitore, e del Custode dott.ssa Stefania Marchetto.

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

B TITOLI DI PROVENIENZA

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

- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio _____ di Piove di Sacco PD, iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 03.11.1998, rep.n. 54522 racc.n. 6761, registrato a Padova al n. 11540 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 25.11.1998 ai nn. 32873/21651, nn. 32874/21652, nn. 32875/21653, nn. 32876/21654, nn. 32877/21655, nn. 32878/21656, nn. 32879/21657;

In virtù dell'atto sopraindicato il sig. _____, dichiarato essere coniugato in regime di separazione legale dei beni, **ha acquistato la piena proprietà del terreno su cui è stato successivamente eretto l'edificio in cui si trovano gli immobili oggetto della presente esecuzione.** L'atto del Notaio _____ costituisce una Servitù di passaggio pedonale e carraio a carico dei mapp. 585, mapp. 579 (attuale mapp. 858) e mapp. 582, a favore del mapp. 580 ed una Servitù per il passaggio di sottoservizi a carico dei mapp. 583 e 584 (attuali mapp. 583), a favore del mapp. 580. Con riferimento alla servitù di passaggio pedonale e carraio, queste *"si estingueranno qualora in futuro, a seguito della realizzazione del piano di lottizzazione relativo ad area contigua a quelle in oggetto ovvero per altri motivi, gli acquirenti abbiano altra possibilità di accesso agli immobili in oggetto"*;

(allegato 'B' - Titolo di provenienza)

C IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.1 Identificativi risultanti da atto di pignoramento e istanza di vendita

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono i seguenti beni:

Dati catastali: Catasto fabbricati - Comune di Piove di Sacco PD
Fg. 37 - mapp. 580 - sub. 2 - A/2 - cons: 5 vani - via Donizetti - P: 1T
Fg. 37 - mapp. 580 - sub. 3 - C/6 - cons: 30 mq - via Donizetti - P: T

Catasto terreni - Comune di Piove di Sacco PD

Fg. 37 - mapp. 580 - EU ente urbano - cons: 3 are 08 centiare

Diritto colpito: proprietà per 1\1

C.2 Attuali identificativi catastali

Si è effettuata una indagine presso gli Uffici del Catasto per acquisire le visure catastali, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico, e si allegano i documenti forniti dal servizio telematico dell'Ufficio Provinciale - Territorio di Padova.

Si segnala che nelle intestazioni catastali il sig. _____ risulta avere un'errata anagrafica (codice fiscale e data di nascita), il debitore risulta nato il _____ con codice fiscale _____

(la documentazione catastale forma l'**Allegato C**)

Appartamento

Catasto Fabbricati - Comune di Piove di Sacco (PD)

Fg. 37 - part. 580 - sub. 2 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. 5 vani - sup. catastale: totale 132 mq - totale escluse aree scoperte 128 mq - rendita € 632,66 - via G. Donizetti n. 30 - P: T-1

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2024 Pratica n.

PD0028417 in atti dal 04/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 28417.1/2024);

- Immobili intestati a:

- _____ nato a _____ il _____ - c.f. _____

Diritto reale: **proprietà per 1000/1000**

- Dati intestazione derivanti da: COSTITUZIONE del 28/10/2005 Pratica n. PD0267449 in atti dal 28/10/2005 COSTITUZIONE (n. 5064.1/2005);

Garage

Catasto Fabbricati - Comune di Piove di Sacco (PD)

Fg. 37 - part. 580 - sub. 3 - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 30 mq - sup. catastale: totale 33 mq - rendita € 57,33 - via G. Donizetti n. 30 - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2024 Pratica n.

PDF Eraser Free
 ASTE GIUDIZIARIE®
 PD0028419 in atti dal 04/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 28419.1/2024);

- Immobili intestati a:

- , nato a . il - c.f.

Diritto reale: **proprietà per 1000/1000**

- Dati intestazione derivanti da: COSTITUZIONE del 28/10/2005 Pratica n. PD0267449 in atti dal 28/10/2005 COSTITUZIONE (n. 5064.1/2005);

Cortile

Catasto Fabbricati - Comune di Piove di Sacco (PD)

Fig. 37 - part. 580 - sub. 1 - B.C.N.C. dal 04/03/2024 - via G. Donizetti n. 30 - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2024 Pratica n. PD0028415 in atti dal 04/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 28415.1/2024);

La porzione di trifamiliare sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Piove di Sacco (PD)

Fig. 37 - part. 580 - ENTE URBANO - sup. 03 are 08 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 28/08/2001 Pratica n. 231932 in atti dal 28/08/2001 (n. 7756.1/2001);

C.2.a Confini catastali

Confini del lotto (C.T. fg. 37 - mapp. 580):

nord: mapp. 581 (lotto edificato di altra proprietà)

sud: mapp. 858 (strada di lottizzazione)

ovest: mapp. 582 (strada di lottizzazione)

est: mapp. 583 (lotto edificato di altra proprietà)

C.3 Corrispondenza identificativi catastali

C.3.a Corrispondenza degli identificativi catastali tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali

Relativamente ai dati catastali sopraindicati si conferma la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, come anche tra questi e le attuali risultanze catastali.

C.3.b Corrispondenza degli identificativi con stato dei luoghi

Relativamente agli immobili in oggetto si rileva che la planimetria catastale dell'appartamento corrisponde all'ultimo stato assentito ma **differisce rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo**, tali aspetti verranno comunque approfonditi unitamente alle valutazioni relative alla conformità urbanistica nel successivo **paragrafo - Conformità urbanistica**. Relativamente all'area su cui sorge il fabbricato, questa risulta

PDF Eraser Free

accatastata al Catasto terreni 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 dei confini.

D ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI

D.1 Stato di possesso e diritti di comproprietà con soggetti estranei

D.1.a Proprietà dei beni

Sulla base di quanto riportato nella documentazione agli atti e quanto appurato dalle indagini catastali ed ipotecarie effettuate, insieme a quanto indicato dal titolo di provenienza reperito, di cui al precedente paragrafo B, i beni oggetto della presente esecuzione risultano così intestati:

- , nato a - c.f.

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

Nell'atto di acquisto degli immobili il debitore ha dichiarato essere coniugato in regime di separazione dei beni.

D.1.b Altri diritti reali

Secondo quanto è stato possibile verificare, non risultano ulteriori diritti reali a favore di terzi

D.1.c Contratti di locazione

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

D.2 Lotti di vendita

Tenuto conto della consistenza e della natura dei beni pignorati, si prevede possibile unicamente la vendita in un UNICO LOTTO. Tutte le pertinenze, dipendenze, diritti accessori, servitù passive ed attive, con riferimento anche a reti tecnologiche eventualmente esistenti, insieme alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare, così come indicato all'art. 1117 del Codice Civile, si intendono comprese nel lotto.

D.2.a.1 Stralcio in natura, quota di pertinenza, progetto di divisione

Non è previsto o necessario né un progetto di divisione né uno stralcio in natura di quota, in quanto i beni sono colpiti per l'intero.

D.3 Formalità, vincoli e oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

La scrivente non ha riscontrato la sussistenza, a carico dei beni pignorati, di ulteriori gravami

PDF Eraser Free

non suscettibili di cancellazione; **non risultano, dai pubblici registri trascrizioni relative ad ulteriori vincoli ed oneri che possano rimanere a carico dei beni o dell'acquirente**, in particolare non risultano: domande giudiziali o sequestri, limiti di edificabilità specifici ulteriori rispetto a prescrizioni di normativa urbanistica e di piano, diritti di prelazione, oneri reali o obbligazioni propter rem, diritti d'uso o abitazione a favore di terzi, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, regolamenti o vincoli di natura condominiale, contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli di carattere storico-artistico.

D.3.a Regime patrimoniale

Sulla base di Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Codevigo in data 05.08.2024, il [redacted] e la sig.ra [redacted] quest'ultima estranea alla presente esecuzione, hanno contratto matrimonio in data [redacted], ed in seguito in data [redacted] con atto del Nota [redacted] hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni ai sensi del 1° comma dell'art. 228 della L. 19/05/1975. (l'Estratto di matrimonio è riportato nell'**allegato H**)

D.4 Formalità, vincoli e oneri suscettibili di cancellazione

Sono state rinnovate, relativamente agli immobili in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** riportate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile del Dott. [redacted], notaio in Novoli LE, e alla data del 05.08.2024 le stesse **risultano invariate**.

(**Allegato 'C'** - Documentazione catastale e **Allegato 'H'** - Ispezione Ipotecaria).

D.4.a Iscrizioni contro

1) **Iscrizione ai nn. 55909 R.G. / 15130 R.P. del 22/11/2005: Ipoteca volontaria**

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Atto notarile pubblico

Notaio: [redacted] di Piove di Sacco PD - rep.n. 79194/10403 del 16/11/2005

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

Totale: € 135.000,00

A favore: - [redacted] di Ferrara FE - cf:

[redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

A carico: - [redacted], nato a [redacted] il [redacted] - c.f. [redacted]

[redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

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

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 37 - part. 580 - sub. 2**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via G. Donizetti - P:T

2) **Catasto Fabbricati - Fg. 37 - part. 580 - sub. 3**

nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 30mq - via G. Donizetti - P:T

3) **Catasto Fabbricati - Fg. 37 - part. 580 - sub. 1**

nat: E Ente comune

4) **Catasto Terreni - Fg. 37 - part. 580**

PDF Eraser Free

nat: EU Ente urbano - cons. 3 are 8 centiare

Osservazioni:

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

2) Iscrizione ai nn. 40812 R.G. / 9087 R.P. del 18/09/2008: Ipoteca volontaria

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Atto notarile pubblico

Notaio: di Piove di Sacco PD - rep.n. 84843/12386 del 15/09/2008

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

Totale: € 97.500,00

A favore: - , di Ferrara FE - cf: |

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

A carico: - , nato a il - c.f. ..

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Piove di Sacco PD**1) Catasto Fabbricati - Fg. 37 - part. 580 - sub. 2**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via G. Donizetti - P:T

2) Catasto Fabbricati - Fg. 37 - part. 580 - sub. 3

nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 30mq - via G. Donizetti - P:T

3) Catasto Fabbricati - Fg. 37 - part. 580 - sub. 1

nat: E Ente comune

4) Catasto Terreni - Fg. 37 - part. 580

nat: EU Ente urbano - cons. 3 are 8 centiare

Osservazioni:

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

D.4.b Trascrizioni contro**1) Trascrizione ai nn. 43514 R.G. / 30808 R.P. del 24/11/2023: Verbale di pignoramento**

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare

Pubbl. Off.: Ufficiale giudiziario Trib. di PD - cf: 80015080288 - rep. 6013 del 24.10.2023

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente: ITC S.r.l. di Padova

A favore: - | , di Roma RM - cf: |

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

A carico: - | , di Roma RM - cf: |

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Piove di Sacco PD**1) Catasto Fabbricati - Fg. 37 - part. 580 - sub. 2**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,5 vani - via G. Donizetti - P:T

2) Catasto Fabbricati - Fg. 37 - part. 580 - sub. 3

nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 30mq - via G. Donizetti - P:T

3) Catasto Fabbricati - Fg. 37 - part. 580 - sub. 1

nat: E Ente comune

4) Catasto Terreni - Fg. 37 - part. 580

nat: EU Ente urbano - cons. 3 are 8 centiare

Osservazioni:

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

CONFORMITÀ URBANISTICA

Allo scopo di accertare la conformità urbanistica e di valutare la presenza di possibili opere abusive negli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto ha effettuato le seguenti indagini, precisando che ogni valutazione discende da misure a campione eseguite in fase di sopralluogo, ritenendo non possibile la verifica di tutte le dimensioni e delle caratteristiche degli immobili (stratigrafie, misurazioni, stato di sicurezza degli impianti, staticità, isolamenti).

E.1.a Certificato di destinazione urbanistica

Non si è ritenuto necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'Art. 18 comma 2 del D.Lgs. n. 47 del 28/02/1985 in quanto trattasi di fatto di terreni di pertinenza ad edifici censiti al N.C.E.U., ed inferiori a 5.000 mq. Si forniscono comunque di seguito le previsioni urbanistiche di piano.

E.1.b Destinazione urbanistica dell'area

Il Piano degli Interventi vigente nel Comune di Piove di Sacco inquadra l'area in oggetto ricadente in "Zona residenziale B\105 - di completamento".

E.2 Titoli abilitativi reperiti

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

- **"Atto di concessione n. 518/96"**, rilasciato in data 04.08.1997, intestato alla sig.ra [redacted] per *"costruzione fabbricato bifamiliare"*, sul terreno allora censito al fg. 37 mapp. 334 e 335, in via Giordano;
- **"D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività Edilizia n. 518/A"**, presentata in data 30.12.1997, intestata alla sig.ra [redacted];
- **"Atto di concessione n. 418/1998"**, prot.n. 22288/MT, rilasciato in data 29.09.1998, intestato alla sig.ra [redacted] per *"variante sostanziale alla C.E. n. 518/96"*, sul terreno allora censito al fg. 37 mapp. 334 e 335, con successivo atto di Cointestazione del 13.01.1999 e con successivo atto di trasferimento di concessione al sig. [redacted] e sig.ra [redacted];
- **"D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività Edilizia n. 691"**, presentata in data 09.12.1999, intestata al sig. [redacted].

"D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività Edilizia n. 314", presentata in data 23.07.2004, intestata al sig. _____, per *"la realizzazione di due pergole in legno nell'area esterna di due unità residenziali"*;

- **"Titolo abilitativo in sanatoria n. 694/2004"**, prot.n. 36400/LD, rilasciato in data 14.08.2006, intestato al sig. _____, come *"condono edilizio ai sensi L. 326/2003 e L.R. 21/2004 per ampliamenti e modifiche prospettiche fabbricato residenziale in difformità alla C.E. 418/98"*;

Fatto salvo quanto precisato al primo paragrafo del presente capitolo, i provvedimenti edilizi di cui sopra legittimano lo stato attuale del fabbricato nel suo complesso e lo stato attuale delle unità immobiliari oggetto della presente procedura, con l'eccezione delle difformità analizzate e descritte nel successivo paragrafo "Difformità urbanistiche".
Si segnala che la pergola prevista dalla D.I.A. n. 314 del 23.07.2004 non risulta essere stata realizzata.

E.2.a Agibilità

- **"Attestazione di agibilità n. K2004/0694"**, prot.n. 16714 del 26.07.2012, intestata al sig. _____, riferita al Condono edilizio *"per ampliamenti e modifiche prospettiche fabbricato residenziale in difformità alla C.E. 418/98"*, con tale documento l'agibilità si intende attestata dal 26.07.2012 con formazione di silenzio assenso;

Le unità immobiliari in oggetto, così come legittimate, risultano dunque dotate di certificato di agibilità.

E.3 Accertamento della conformità urbanistica

Attraverso il raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai sopracitati provvedimenti autorizzativi e attraverso quanto è stato possibile accertare in occasione del sopralluogo, si sono rilevate alcune difformità rispetto a quanto assentito, apparentemente realizzate contestualmente alla costruzione dell'edificio, tali difformità si possono così sintetizzare:

1. L'abitazione al piano terra ed al piano primo presenta altezze nette interne differenti rispetto a quanto concessionato, ovvero maggiori di circa 5 cm, da 2,70 m a 2,75 m;
2. Il sottotetto dell'abitazione, in progetto esclusivamente previsto come intercapedine tecnica sottofalda non praticabile e non accessibile, di altezza media 0,81 m, da 0 m a 1,62 m, risulta essere stato reso accessibile e praticabile dal piano primo in corrispondenza del disimpegno di sbarco della scala interna, dove è presente un'asola nel solaio sovrastante sul quale è installata una scala con struttura autoportante metallica che raggiunge il livello sottotetto. Si è potuto così rilevare come tale sottotetto sia stato effettivamente realizzato con una maggiore pendenza di falda, ovvero con

un'altezza media di circa 1,56 m, da 0,57 m a 2,55 m, che non conferisce comunque al locale requisiti di abitabilità, che si configura attualmente come sottotetto praticabile non abitabile. L'altezza complessiva dell'edificio, nella sua porzione residenziale ovest, risulta pertanto maggiore di circa 1 m rispetto a quanto concessionato. Lo spazio ricavato nel sottotetto presenta finiture e dotazioni impiantistiche assimilabili a quelle degli altri locali dell'abitazione, viene utilizzato abitualmente ed è stato realizzato anche un bagno di circa 4 mq con altezza media di circa 2 m, privo quindi dei requisiti minimi di abitabilità necessari per quella destinazione d'uso;

3. In corrispondenza delle falde del sottotetto sono presenti due lucernai tipo 'Velux', non rappresentati negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, ed è inoltre presente un abbaino realizzato contrariamente a quanto disposto dall'Atto di concessione n. 418/1998 del 29.09.1998;
4. Al piano terra la porta in corrispondenza del bagno risulta essere stata ricollocata;
5. La porzione est con destinazione garage risulta essere stata realizzata in difformità rispetto a quanto concessionato, originariamente legittimata come "sottoportico (volume tecnico)", aperto senza chiusure verso l'esterno, senza delimitazione fisica tra le vicine unità immobiliari di altra proprietà, ed a tutta altezza. Nello specifico si è rilevato quanto segue:
 - 5.1 Tale porzione est risulta avere un'altezza dei fronti complessiva minore rispetto a quanto concessionato;
 - 5.2 Si è rilevata la presenza di un portone carrabile basculante a chiusura dello spazio previsto come porticato;
 - 5.3 Si è rilevata la presenza di tramezze divisorie poste in corrispondenza dei confini catastali di proprietà a nord e ad est, verso unità immobiliari di altra proprietà estranee alla presente esecuzione;
 - 5.4 Risulta essere stato realizzato un solaio di interpiano, in luogo del portico a tutta altezza, realizzando quindi un soffitto di altezza 2,4 m per il garage, ed un ulteriore vano sottotetto corrispondente al piano primo, di circa 19 mq, con altezza media di circa 2,7 m, reso accessibile attraverso il disimpegno al piano primo. Tale vano sottotetto è finestrato a sud e collegato ad un terrazzino realizzato attraverso interruzione del piano di falda della copertura;
 - 5.5 Al piano primo in corrispondenza dell'abitazione risulta essere stato realizzato un disimpegno più ampio, al fine di collegare l'abitazione al vano sottotetto descritto al paragrafo 5.4, a sfavore di una delle due camere da letto, che risulta di dimensioni minori rispetto a quanto rappresentato;

Relativamente ai punti 1. e 3., si ritiene che la realizzazione di quanto sopra descritto costituisca abuso edilizio in quanto "interventi di manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001, eseguiti in assenza di 'Segnalazione Certificata di inizio attività edilizia', di cui all'art. 37 dello stesso D.P.R..

Relativamente al punto 4 ed al punto 5.5, si ritiene che tali interventi possano essere ricompresi nelle 'tolleranze esecutive' ai sensi dell'art. 34-bis comma 2. Del D.P.R. 380/2001, ovvero "diversa collocazione di [...] opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi".

Relativamente al punto 5.1, si ritiene che tale intervento possa essere ricompreso nelle 'tolleranze esecutive' ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis. Del D.P.R. 380/2001, ovvero "minore dimensionamento dell'edificio".

Relativamente al punto 5.3, si ritiene che la realizzazione di quanto sopra descritto costituisca abuso edilizio in quanto "interventi di manutenzione straordinaria" di cui agli art. 3 comma 1 lettera b) ed art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, eseguiti in assenza di 'Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata'.

Relativamente ai punti che seguono, si premette che gli immobili in oggetto risultano attualmente inquadrati urbanisticamente in "**Zona di completamento B**", dove non è ammesso alcun aumento di cubatura, e che il garage in sottoportico ed il sottotetto, all'epoca di rilascio dei titoli abilitativi per la costruzione dell'edificio, erano stati scomputati dal conteggio del volume urbanistico.

Relativamente al punto 2., per quanto riguarda la trasformazione dello spazio tecnico sottofalda in sottotetto praticabile ma non abitabile e l'installazione della scala di accesso fissa con variazione della sagoma del solaio al piano primo per l'alloggiamento della scala, si ritiene che tali interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento attuale e che sia possibile ottenere la sanatoria in quanto "interventi di manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001, eseguiti in assenza di 'Segnalazione Certificata di inizio attività edilizia', di cui all'art. 37 dello stesso D.P.R.. Per quanto riguarda invece nello specifico la realizzazione del bagno, si ritiene che non sia sanabile e che debba essere demolito in quanto non presenta né i requisiti minimi di altezza né i requisiti previsti dalla normativa per il superamento delle barriere architettoniche. Relativamente al sottotetto, **l'aumento dell'altezza minima da 0 m a 0,57 m, sulla base dell'art. 9 comma 30 lettera b) del Regolamento Edilizio Comunale, comporta l'inclusione del vano nel computo del volume urbanistico dell'edificio, incompatibile con le previsioni di zona urbanistica dove**

PDF Eraser Free

non è ammesso alcun aumento di cubatura, neppure in sanatoria, oltre a non rispettare la distanza minima dai confini. Si ritiene che la realizzazione di tale ampliamento di volume costituisca infatti abuso edilizio in quanto "intervento di nuova costruzione" di cui all'art. 3 comma 1 lettera e.1 del D.P.R. 380/2001 eseguito in assenza di 'permesso di costruire' di cui all'art. 31 dello stesso D.P.R.. **Tale situazione potrà essere tuttavia resa legittima riducendo l'altezza minima interna ad un valore inferiore a 0,50 m, unicamente attuabile attraverso coibentazione interna dell'intradosso del solaio di copertura**, il cui costo si ritiene del tutto trascurabile ai fini della presente stima. Alla luce di quanto sopra, per quanto riguarda la conformità catastale, si ritiene che, laddove si provveda alla legittimazione del sottotetto praticabile, ferma restando comunque la possibilità di ripristinare lo stato legittimo eliminando ogni possibilità di accesso al sottotetto, sia necessario provvedere all'aggiornamento catastale dell'appartamento, accatastando anche il sottotetto come ulteriore piano, ancorché non abitabile, con conseguente variazione, per quanto minima, della consistenza catastale. Dell'incidenza dei costi sopra descritti per l'ottenimento della legittimità dell'immobile se ne terrà conto nella determinazione del valore dell'immobile.

Relativamente ai punti 5.2, e 5.4, si ritiene che la realizzazione di quanto sopra descritto costituisca abuso edilizio in quanto "interventi di nuova costruzione" di cui all'art. 3 comma 1 lettera e.1 del D.P.R. 380/2001 eseguiti in assenza di 'permesso di costruire' di cui all'art. 31 dello stesso D.P.R.. **Tali interventi si configurano nel loro insieme come nuova costruzione comportante incremento del volume urbanistico**, oltre che realizzati in aderenza a porzioni di edificio attualmente di terzi lungo i confini di proprietà, in assenza del rispetto della distanza minima da tali confini, **non sono compatibili inoltre con i parametri edificatori previsti dal Piano degli Interventi per l'area in oggetto**, come già anticipato nei precedenti paragrafi. La realizzazione di tutti gli interventi di ampliamento come sopra descritti ai punti 5.2 e 5.4, risultano dunque **abusivi ai sensi della L. 47/85 e non sanabili, tali ampliamenti di volume pertanto dovranno essere rimossi**. Trattandosi di consistenti interventi di ripristino dello stato assentito, il sottoscritto ha provveduto a verificare attraverso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piove di Sacco la possibilità alternativa di mantenere tali interventi in abuso, procedendo con lo strumento della fiscalizzazione, tuttavia si è verificato come tale costo risulti del tutto eccessivo e sproporzionato rispetto ai costi preventivabili in via del tutto preliminare per la demolizione delle opere abusive, seppure non trascurabili. Gli interventi di demolizione delle opere non sanabili, con riferimento a questo specifico paragrafo, consistono in: rimozione del portone carrabile al piano terra, rimozione del serramento esterno al piano primo, integrazione del manto di copertura in corrispondenza del terrazzino abusivo, spostamento della caldaia esterna e delle dotazioni impiantistiche, demolizione

PDF Fraser Free

del saldo di interpiano tra garage e sottotetto. Dell'incidenza del costo della rimozione se ne terrà conto nella determinazione del valore dell'immobile.

Si ritiene che l'**eventualità meno onerosa** sia quella di ricondurre gli immobili alla legittimità urbanistica, provvedendo alla **demolizione delle opere abusive non sanabili**, e **legittimando quanto sanabile** per mezzo di presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piove di Sacco, con una sanzione amministrativa da definire ai sensi dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/2001, di S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia in sanatoria, a firma di un tecnico e con corredo dei necessari elaborati tecnici. L'esatta quantificazione delle sanzioni e degli oneri potrà essere definita con precisione solo in sede di definizione della pratica edilizia di sanatoria in base a quanto stabilirà l'Ufficio Tecnico comunale, in misura comunque non inferiore a 1.032 €.

Stima delle spese ai fini della legittimazione urbanistica e catastale		
Sanzione (ai sensi dell'Art. 37 comma 1 D.P.R. 380/01)	in misura non inferiore a	€ 1.032,00
Diritti di segreteria SCIA in sanatoria		€ 180,00
Spese tecniche stimate per pratiche edilizie, rilievi, redazione elaborati grafici e descrittivi, aggiornamento catastale (oneri fiscali e accessori di legge compresi)	stimato in via preliminare	€ 4.000,00
Demolizione opere abusive non sanabili	stimato in via preliminare	€ 15.000,00
TOTALE STIMABILE (arrotondato)		€ 20.000,00

Si ritiene di poter considerare un costo finalizzato alla demolizione delle opere abusive non sanabili, alla legittimazione urbanistica ed all'aggiornamento catastale degli immobili, stimabile in via del tutto preliminare, pari a: **€ 20.000,00**.

(**allegato 'D'** – Documentazione urbanistica)

F DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili si trovano in Comune di Piove di Sacco in via Gaetano Donizetti n. 30, più precisamente si situano al margine meridionale della zona residenziale del comune, a circa 1 km dal centro storico. Attualmente il tessuto urbano circostante è ancora eterogeneo, trattandosi di una zona ormai urbanizzata ma comunque esterna ai limiti del centro storico e prossima al territorio agricolo. La zona in cui si trova l'edificio è comunque oramai spiccatamente residenziale, per la maggior parte di urbanizzazione recente, con presenza di edifici abitativi mono o plurifamiliari e di aree verdi libere, il tutto all'interno di un ambito di lottizzazione attualmente in fase di realizzazione e di completamento.

La zona presenta facile accessibilità, è ampiamente dotata di servizi, quali poste, attività

PDF Eraser Free

commerciali, asili, scuole (primarie e secondarie di primo e di secondo grado), si trova nelle vicinanze del presidio ospedaliero di Piove di Sacco e nei pressi di una fermata di trasporto pubblico extraurbano.

L'abitazione si trova dunque in una zona residenziale che, relativamente al Comune di Piove di Sacco, possiede una sua autonomia urbana e presenta aspetti apprezzabili per la residenza, con particolare riferimento alla relativa vicinanza al Centro storico, alla densità edilizia non particolarmente intensiva, alla viabilità, alla presenza di verde pubblico e privato ed alla dotazione di servizi.

F.1 Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme

Gli immobili sono costituiti da una pregevole porzione di villino trifamiliare, realizzato ex novo a partire dalla seconda metà degli anni '90 del secolo scorso. Le tre porzioni sono del tutto indipendenti, essendo divise verticalmente ed orizzontalmente lungo la linea di confine dei rispettivi cortili, a cui si accede da distinti cancelli.

La porzione in oggetto presenta una pianta pressoché rettangolare, sviluppata su due piani fuori terra più un piano sottotetto, con copertura a falde, concepita secondo i canoni diffusi dell'attuale edilizia residenziale nel territorio veneto, che richiama all'edilizia tradizionale locale, il tutto nel rispetto dell'ambiente rurale e delle tradizioni costruttive locali.

L'accesso al lotto è posto a sud e ad ovest, su via Gaetano Donizetti, attualmente costituita da una strada di lottizzazione, l'accesso pedonale avviene ad ovest tramite un cancelletto in legno, mentre l'accesso carrabile avviene a sud tramite un cancelletto automatizzato in legno, le recinzioni lungo i fronti principali sono tutte in muretto di calcestruzzo con soprapposte recinzioni in paletti e rete metallica plastificata anteposte a siepi. Lo scoperto ha una superficie complessiva di circa 212 mq, è tenuto principalmente a giardino, con piantumazioni, siepi e camminamenti in palladiana di porfido, anche la porzione carrabile ha lo stesso tipo di pavimentazione, il giardino è ben tenuto ed è dotato di impianto di illuminazione esterna e di impianto di irrigazione, l'appartamento è libero su due lati con affacci finestrati sul giardino di proprietà a sud e ad ovest.

L'edificio presenta strutture a telaio in cemento armato, le murature sono in laterizio di tipo alveolare, i solai sono in laterocemento, la copertura è a falde anch'essa in laterocemento, il manto è in tegole curve di laterizio e le lattonerie sono in rame.

L'edificio si presenta all'esterno con fronti intonacati e tinteggiati di colore rosa pesca con cornici di colore bianco e terrazzini a pianta curva con parapetti pieni, le forometrie sono regolari con archi a sesto ribassato.

Le caratteristiche costruttive sono di tipo tradizionale, il linguaggio architettonico è pregevole, l'aspetto generale e la qualità delle finiture sono di ottimo livello. Nel suo insieme

si ritiene che il fabbricato sia di fattura senz'altro buona, tutte le parti appaiono conservate in uno stato di manutenzione molto buono, non sono presenti lesioni né difetti costruttivi apparenti fatto salvo un problema di infiltrazioni al piano sottotetto che verrà descritto nella successiva descrizione degli interni.

F.2 Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione

Composizione e dati metrici principali

- Soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, loggia e terrazzini, sottotetto accessibile non abitabile, garage;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 92 mq;
- Superficie netta calpestabile del garage: 30 mq;
- Superficie netta calpestabile della loggia e dei terrazzini: 11 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: da 2,4 m a 2,7 m;
- Superficie scoperta: circa 212 mq;

Appartamento con garage

L'appartamento ha accesso esclusivo al piano terra dal proprio giardino di pertinenza esclusiva in corrispondenza di una loggia di ingresso di circa 3 mq. L'edificio è libero su due lati con affacci finestrati a sud e ad ovest, lungo gli altri lati confina con appartamenti di altra proprietà dello stesso complesso edilizio.

Distribuzione interna

Piano terra

- La porta di accesso immette in un generoso soggiorno con angolo cottura (di circa 42 mq), dotato di caminetto a legna, ampiamente finestrato ad ovest e a sud con affaccio diretto su di un giardino (di circa 212 mq), che si estende lungo tutto l'appartamento;
- Dal soggiorno è possibile accedere a:
 - Un garage (di circa 30 mq) dotato di lavatoio e di portone basculante antieffrazione con porta (abusivo da rimuovere);
 - Un bagno (di circa 5,5 mq), finestrato internamente verso il garage, dotato di lavandino, w.c., bidé e box doccia;

Piano primo

- La scala interna posta a lato del soggiorno conduce al piano primo dove un disimpegno distribuisce a tutti i locali della zona notte:

- Una camera da letto (di circa 20 mq) finestrata a sud con affaccio su di un terrazzino di circa 5 mq;
- Una camera da letto (di circa 16 mq) finestrata a sud con affaccio sul sopracitato terrazzino;
- Un bagno (di circa 9 mq), dotato di lavandino, w.c., bidé e vasca da bagno tipo idromassaggio;
- Dal disimpegno è attualmente possibile accedere ad un vano finestrato a sud verso un terrazzino, il tutto ricavato su di un sottotetto, abusivo non sanabile, realizzato su di un solaio in corrispondenza del garage, originariamente a doppia altezza;

Piano sottotetto

Nel disimpegno al piano primo è stata installata una scala prefabbricata in legno e metallo che conduce al sottotetto costituito da un ampio locale (di circa 40 mq), con altezza media interna di circa 1,50 m, finestrato tramite lucernai tipo 'Velux' ed una finestra ad oblo sulla facciata; nel sottotetto è stato ricavato un bagno finestrato tramite 'Velux' dotato di lavandino, w.c., bidé e box doccia. Come anticipato al precedente paragrafo, si tratta quest'ultimo di un intervento abusivo non sanabile, quindi il bagno è da demolire e non ne verrà valutata la sua esistenza ai fini della stima.

Finiture interne

- I serramenti esterni sono tutti in legno laccato bianco e dotati di vetrocamera, sono presenti anche portefinestre con serrature di sicurezza, le soglie ed i davanzali sono tutti in marmo chiaro, la ferramenta presenta finitura in ottone; in corrispondenza del sottotetto sono presenti anche lucernai tipo 'Velux', il portoncino di ingresso è del tipo blindato in legno con specchiature in legno. In corrispondenza del garage è attualmente presente un portone basculante blindato con porta. I serramenti esterni appaiono tutti risalenti agli anni di costruzione dell'edificio (fine anni '90) e sono in uno stato di conservazione e di manutenzione sostanzialmente buono, privo di difetti significativi, ad eccezione dei lucernai in corrispondenza del sottotetto dove sono visibili segni di infiltrazioni da acque meteoriche;
- Le porte interne sono per la maggior parte ad anta in legno laccato bianco e dotate di ferramenta con finitura in ottone, sono presenti anche porte scorrevoli a scomparsa tipo 'Scigno', lo stato di manutenzione e di conservazione dei serramenti interni è complessivamente molto buono, senza difetti significativi;
- I pavimenti al piano terra ed al piano primo come anche i pavimenti al piano sottotetto sono tutti in legno parquet, i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e del garage sono in gres porcellanato. Lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo è

sostanzialmente discreto, si rileva la presenza di diffusi segni di usura in corrispondenza del soggiorno e delle camere, mentre al piano sottotetto i pavimenti risultano essere stati in più punti parzialmente compromessi da infiltrazioni di acque meteoriche con fenomeni di rigonfiamento e distacco;

- Le pareti ed i soffitti sono tutti finiti con intonaco al civile tinteggiato principalmente di colore bianco e crema, sono presenti anche colonne decorative in gesso con finitura a marmorino, i soffitti al piano terra ed al piano primo presentano elementi puntuali di illuminazione ad incasso ed un impianto di ventilazione canalizzato. Lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo è sostanzialmente buono, vanno segnalati tuttavia alcuni circoscritti e puntuali fenomeni di infiltrazioni da acque meteoriche in corrispondenza della copertura che hanno conseguentemente portato alla formazione di estesi episodi di umidità con formazione di muffe e lo sfogliamento degli intonaci e delle tinteggiature in corrispondenza dell'intradosso del sottotetto, sulla base di quanto dichiarato dai debitori tale problema non risulta essere stato ancora del tutto risolto;
- I terrazzini presentano tutti parapetti pieni e pavimenti in gres porcellanato;
- La scala interna principale presenta struttura in C.A. con gradini ed alzate in marmo e parapetto in ferro;
- L'appartamento è dotato di impianto di aspirapolvere centralizzato;
- L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salvavita, tutti gli elementi appaiono in ottime condizioni, l'unità è dotata di videocitofono, l'impianto è funzionante e rispondente agli standard normativi dell'epoca di costruzione dell'edificio;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro, scaldasalviette e fancoil in corrispondenza del sottotetto, la caldaia è a gas metano tradizionale di tipo murale, collocata all'esterno in corrispondenza del terrazzino realizzato abusivamente, in corrispondenza del soggiorno è presente inoltre un termo caminetto a legna;
- L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento;

L'aspetto generale dell'appartamento è ottimo, con finiture di ottima qualità risalenti agli anni di costruzione dell'edificio, l'appartamento presenta ampi spazi esterni e spazi interni altrettanto generosi e coerentemente distribuiti, formando una unità residenziale di buone dimensioni, funzionale e ben strutturata. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale è complessivamente molto buono, sia nelle finiture che nelle dotazioni impiantistiche, eccetto quanto sopra descritto relativamente alle infiltrazioni ed allo stato dei pavimenti in legno in corrispondenza del piano sottotetto.

PDF Eraser Free

Caratteristiche energetiche

Non risulta che l'appartamento sia dotato di APE, si indicano pertanto di seguito le informazioni utili a definirne le caratteristiche energetiche:

Tipologia unità:	Appartamento in fabbricato trifamiliare
Orientamento:	Sud e ovest
Piano:	Terra, primo e sottotetto con unità confinanti
Superfici disperdenti in %:	~ 75 %
Spessore chiusure esterne verticali:	30 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio senza isolamento
Tipologia serramenti esterni:	in legno con vetrocamera senza avvolgibili né scuri
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto autonomo con caldaia a gas metano, radiatori in ferro, fancoil e termocaminetto a legna

Elenco sintetico delle qualità costruttive e dello stato di conservazione

Involucro edilizio e sistemazioni esterne

Elemento	Descrizione	Qualità	Stato di conservazione
Solai (tipologia)	laterocemento	regolare	buono
Murature perimetrali	muratura in laterizio	regolare	buono
Copertura (tipologia)	a falde in laterocemento	regolare	discreto
Manto di copertura	tegole curve di laterizio	regolare	in parte da ripristinare
Finitura esterna pareti	intonaco tinteggiato	regolare	ottimo
Sistemazioni esterne	a verde, palladiana di porfido	regolare	ottimo

Appartamento

Elemento	Descrizione	Qualità	Stato di conservazione
Portone di ingresso	in legno blindato tipo industriale	media	buono
Finitura interna pareti	Intonaco al civile tinteggiato	media	in parte da ripristinare
Serramenti interni	in legno	media	ottimo
Serramenti esterni	In legno con vetrocamera	media	ottimo
Pavimenti	parquet di legno, gres porcellanato	media	in parte da ripristinare
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	media	ottimo
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia a gas e radiatori in ferro	media	buono
Impianto elettrico	presente	media	funzionante
Impianto condizionamento	presente	media	funzionante

(allegato 'E' - Documentazione fotografica)

G CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo è effettuato secondo le consuetudini del mercato locale e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750, le superfici di calcolo sono state ricavate da elaborati grafici urbanistici e catastali.

	sup. lorda	% ragguglio	sup. ponderata
Appartamento	123,0 mq	100,00%	123,0 mq
Terrazzini e loggia	11,0 mq	30,00%	3,3 mq
Garage	31,0 mq	50,00%	15,5 mq
Scoperto	212,0 mq	*0,00%	0,0 mq
Totale			142,0 mq

* Nella parametrizzazione della superficie commerciale non si è tenuto conto della superficie a cortile (percentuale di ragguglio 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.

(allegato 'F' - Calcolo superficie commerciale)

H STIMA DEGLI IMMOBILI

H.1 Criteri di stima adottati

Si procederà di seguito alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base di prezzi di mercato rilevati, attuali e con preciso riferimento a beni assimilabili per consistenza e caratteristiche a quelli in oggetto.

Più precisamente, le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione dei beni possono essere specificate in:

- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune in cui gli immobili sono collocati, la precisa area urbana di ubicazione, le condizioni di accessibilità e la presenza o meno di strutture civili pubbliche e private; più specificamente è stato tenuto conto con attenzione dell'esatta ubicazione degli immobili, dal momento che nel Comune di Piove di Sacco **si rilevano esiti di mercato nettamente differenti a seconda dell'esatta posizione di riferimento, questo in funzione del fatto che nelle varie zone esistono contesti edilizi ed urbani del tutto differenti e di diverso pregio o tenore, riconducibili a livelli ed a segmenti di mercato del tutto distinti;**
- **caratteristiche intrinseche**, quali nello specifico 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.

H.2 Stima

Il valore degli immobili viene calcolato moltiplicando la superficie commerciale calcolata come indicato del precedente paragrafo per il valore unitario di mercato preso a riferimento. Tale valore di mercato è stato individuato raffrontando le risultanze di accurate analisi di mercato effettuate tramite gli operatori locali del settore, parametrando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle entrate per beni assimilabili nel momento attuale.

Con 'beni assimilabili' si è inteso in particolare 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 appartamenti in contesti plurifamiliari di buon livello, con più camere e giardino, che in questa zona costituiscono un taglio molto commerciabile.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona C1 Semicentrale riferito al 1° semestre dell'anno 2024 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 1.050 e 1.350 €/mq di superficie catastale;
- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione ottimo, indica un valore di mercato compreso tra 1.350 e 1.700 €/mq di superficie catastale;

L'indagine di mercato è stata svolta prima di tutto attraverso la visualizzazione degli annunci di vendita su piattaforma internet tramite i seguenti principali motori di ricerca immobiliari: www.casa.it, www.immobiliare.it, www.case.trovit.it, www.immobilmamente.com, www.risorseimmobiliari.it, www.idealista.it individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

Si è provveduto altresì ad effettuare una indagine presso Astalegale, verificando i risultati delle vendite giudiziali già avvenute nello stesso comune e nei comuni limitrofi per immobili della stessa tipologia e consistenza.

PDF Eraser Free

In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 1.700 e 1.900 €/mq commerciale.

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale per il complesso una collocazione in una zona residenziale di recente formazione ed attualmente in completamento, poco trafficata e dotata di ampi spazi pubblici, in particolare per l'appartamento la valida metratura e le condizioni di manutenzione e di conservazione delle finiture principali nel complesso molto buone, la presenza di un ampio giardino di pertinenza esclusiva utilizzabile anche a parcheggio;

come fattori in diminuzione, in generale una collocazione decentrata rispetto al centro del Comune di Piove di Sacco, in particolare per l'appartamento l'assenza di locali accessori abitabili, gli interventi necessari al ripristino degli elementi danneggiati dalle infiltrazioni di acque meteoriche in corrispondenza del sottotetto, la necessità di interventi di legittimazione e la demolizione delle opere abusive;

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 1.800,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Superficie commerciale	142 mq
Valore unitario €/mq	€ 1.800,00
Valore medio di mercato	€ 255.600,00

A tale valore va dedotto il costo di 20.000,00 euro precedentemente stimato per l'ottenimento della legittimità urbanistica e catastale.

Con riferimento a quanto sopra indicato, il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile ai ben in oggetto, nelle attuali condizioni materiali, urbanistiche e giuridiche, **tenendo conto dell'attuale mercato immobiliare**, acquistato in piena proprietà per l'intero, supposto libero da persone, risulta quantificato in;

€ 235.600,00 (euro duecentotrentacinquemilaseicento/00)

PDF Eraser Free

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:

€ 200.000,00 (euro duecentomila/00)

alla data del 12 novembre 2024

Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Si chiarisce che, come da consuetudine del settore immobiliare, i beni devono essere intesi, ai fini commerciali, valutati a corpo e non a misura.

Il sottoscritto perito estimatore ritiene di avere svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, rispondendo ampiamente e analiticamente ad ogni punto del "quesito" tenendo conto di tutte le circostanze a lui note e nella massima obiettività.


arch. Marco Pastorini



Sono allegati alla presente perizia e ne fanno parte inscindibile i seguenti documenti:

Prospetto riepilogativo

All. A Quesito

All. B Titoli di provenienza

All. C Documentazione catastale

All. D Titoli abilitativi - Elaborati grafici stati assentiti

All. E Documentazione fotografica

All. F Dimostrazione calcolo superficie commerciale

All. G Ispezione ipotecaria

All. H Estratto per riassunto di matrimonio