



TRIBUNALE DI PADOVA
Prima sezione civile - Esecuzioni immobiliari
Giudice dott.ssa Paola Rossi



Procedura esecutiva

28/24 R.G. Es.



contro



PERIZIA DI STIMA



esperto per la valutazione di stima
Arch. Daila Canevari
con studio in via Settima Strada, 7- 35129 Padova
tel 049 8766132 fax 0498776994
e-mail daila.canevari@9hstudio.it





Procedura esecutiva n° 28/24



PAGINA VUOTA



Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

2 di 22



PREMESSA.....	5
1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c.....	6
1.b Titoli di provenienza	6
1.c Inizio operazioni peritali	7
2.a Identificazione catastale e confini	7
• Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita.....	7
• Attuali risultanze catastali.....	7
• Confini	8
2.b Corrispondenza identificativi catastali.....	8
• Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali	8
• Corrispondenza elementi identificativi con stato dei luoghi	8
2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei	9
• Proprietà del bene	9
• Altri diritti reali.....	9
• Rapporti di locazione	9
• Suddivisione in lotti di vendita.....	9
2.d Formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente	9
• Convenzioni e atti di asservimento urbanistico.....	9
• Ulteriori formalità, vincoli ed oneri.....	9
2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione.....	10
• Iscrizioni contro.....	10
• Trascrizioni contro	10
2.f Conformità urbanistica	11
• Destinazione urbanistica dell'area.....	11
• Titoli abilitativi reperiti ed agibilità	11
• Contesto urbano	13
• Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme	13
• Descrizione analitica del bene oggetto di esecuzione:	16
• Calcolo superficie commerciale	18
• Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:.....	18
• Caratteristiche energetiche	18
• Criteri di stima adottati.....	19
• Stima	19



Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Dalia Canevari

4 di 22



PREMESSA

Con comunicazione del 19.03.2024, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Paola Rossi nominava la sottoscritta arch. Daila Canevari, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, esperta per la valutazione di stima del bene pignorato nell'esecuzione immobiliare n° 28/24 R.G. Es., promossa da Portland SPV S.r.l. contro Euro Immobiliare S.r.l. in liquidazione e Matteo Breda, e la invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento. In data 20.03.2024 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 San Martino di Lupari PD
Fg. 6 - mapp. 1028 - sub. 9 - A/3 - cons: 9 vani - via Brenta - P: 1S-T-1
- Diritto in esecuzione:** proprietà per 1/1
- Ubicazione:** San Martino di Lupari PD, frazione 'Campagnalta', vicolo Monte Asolone n. 6
- Qualità del bene:** Abitazione su due livelli con due camere, ampi locali accessori e cantina interrata, con abusi edilizi non sanabili da demolire;

Riepilogo attività peritale svolta:

- in data 20.03.2024:
- Deposito telematico del verbale di giuramento, acquisizione del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti;
- periodo successivo:
- Acquisizione del **titolo di provenienza dell'immobile** oggetto di esecuzione presso lo studio del Notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave VE:
 - Atto di compravendita (n. 1)
 - Acquisizione del **titolo di provenienza precedente**, Decreto di Trasferimento presso la conservatoria dei registri presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza
 - Decreto di trasferimento (n.1)
 - Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali attuali e pregresse:
 - visure per immobili - estratto di mappa - planimetrie catastali
 - **Verifica completezza documentazione** depositata ex art. 567 c.p.c.;
- periodo successivo:
- Indagine presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di San Martino di Lupari** per le seguenti operazioni: ricerca delle pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, presentazione di relativa domanda di accesso agli atti e contestuale domanda di riproduzione della documentazione necessaria ai fini delle verifiche richieste;

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

5 di 22

in data 08.07.2024:

- Formale **inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione alla presenza del Custode dott. Giovanni Bottecchia e del dott. Matteo Breda legale rappresentante della ditta debitrice;

periodo successivo:

- Indagine presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare per il **rinnovo delle risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- **Indagine presso Astalegale** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe;
- **Indagine di mercato** per la stima dell'immobile ed **elaborazione della relazione peritale**;
- **Conclusione delle operazioni peritali** con deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.;

1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI

1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c

Il creditore ha depositato la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c., ovverossia Certificazione Notarile redatta dal dott. Giovanni Posio, Notaio in Brescia, iscritto al Collegio Notarile di Brescia, relativo all'immobile pignorato, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 15.02.2024.

Detta documentazione risulta completa.

1.b Titoli di provenienza

La scrivente ha reperito il seguente titolo di provenienza dell'immobile:

- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio Valeria Terracina di San Donà di Piave VE, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Venezia, in data 27.03.2003, rep.n. 1676 racc.n. 803, registrato a San Donà di Piave PD il 07.04.2003 al n. 197 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa il 15.04.2003 ai nn. 4156/2905;

In virtù del suddetto atto, **la società Euro Immobiliare S.r.l. ha acquistato dalla società Manifatture Bellet S.p.a. l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione**, compresa "la quota ideale di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli art. 1117 del C.c.". L'atto cita inoltre l'esistenza di un vincolo di parcheggio e a verde ad uso privato su cortile nello stesso mappale ma ricadente su subalterno di pertinenza di altra proprietà estranea alla presente esecuzione.

Come verrà spiegato nel dettaglio nel successivo paragrafo 3- **DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO**

- 1569067725.ppppppppDescrizione del complesso immobiliare nell'insieme, allo stato attuale l'accesso all'immobile risulta apparentemente precluso, nel senso che sembrerebbe che tutte le aree scoperte della stessa particella che dalla pubblica via consentono l'avvicinamento all'immobile e alla sua porta di ingresso risultano di pertinenza esclusiva di altri subalterni.

L'atto di compravendita sopra indicato non fa alcun riferimento a detta circostanza, non vengono menzionate servitù né alcunché di utile a chiarire quale dovrebbe essere la via di accesso all'immobile.

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

6 di 22

Allo scopo di approfondire tale questione, si è provveduto a reperire anche l'atto di trasferimento che ha preceduto quello sopraindicato, ovvero:

- **Decreto di Trasferimento**, emesso dal Giudice del Tribunale di Padova in data 04.05.1995, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa il 02.06.1995 ai nn. 3895/2951;

con il quale l'intero complesso eretto sulle allora particelle 22 e 406 (corrispondenti alla attuale 1028), composta dall'abitazione oggetto del presente procedimento e dai vari capannoni a magazzino e dall'intero scoperto, veniva trasferito dalla **Società Bergamin FMB Sas di Bergamin Egidio & C.** alla società **Manifatture Bellet S.p.a.**

Neanche tale atto fa alcun tipo di riferimento specifico alla via di accesso all'ingresso dell'abitazione al sub. 9, che perché veniva trasferito l'intero complesso edificato unitamente all'area scoperta su cui sorge, dalla quale area si aveva accesso a tutte le unità immobiliari del fabbricato compreso il sub 9 oggetto della attuale procedura.

(allegato 'B' - Titoli di provenienza)

1.c Inizio operazioni peritali

E' stata data comunicazione alla ditta debitrice, tramite lettera raccomandata inviata il giorno 06.05.2024, dell'inizio operazioni peritali prevedendo sopralluogo presso gli immobili secondo le modalità comunicate al debitore dal Custode nominato.

Il giorno 08.07.2024, è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso l'immobile alla presenza del Custode dott. e del dott. legale rappresentante della ditta debitrice.

2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AL BENE

Il bene oggetto è costituito dalla piena proprietà per l'intero di una abitazione su due livelli con due camere, ampi locali accessori e cantina interrata da ristrutturare. L'edificio residenziale è annesso a complesso artigianale di altra proprietà.

L'immobile è ubicato a San Martino di Lupari PD, frazione 'Campagnalta', vicolo Monte Asolone n. 6

2.a Identificazione catastale e confini

- **Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita**

L'atto di pignoramento, la nota di trascrizione dello stesso e l'istanza di vendita colpiscono il seguente bene:

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Comune di San Martino di Lupari PD
Fg. 6 - mapp. 1028 - sub. 9 - A/3 - cons: 9 vani - via Brenta - P: 1S-T-1
Diritto colpito Proprietà per 1/1

- **Attuali risultanze catastali**

Abitazione

Catasto Fabbricati - Comune di San Martino di Lupari (PD)
Fg. 6 - part. 1028 - sub. 9 - cat. A/3 - cl. 1 - cons. 9 vani - sup. catastale: totale 258 mq - totale escluse aree scoperte 249 mq - rendita € 488,05 - via Brenta n. 13 - P: S1-T-1
- Dati immobili derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Immobili intestati a:

- S.r.l. - Società Unipersonale di S. Martino di Lupari - c.f.

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

- Dati intestazione derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/07/2015 in atti dal 23/07/2015 CANCELLAZIONE SEZIONE (n. 126/2015);

Il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Martino di Lupari (PD)

Fig. 6 - part. 1028 - ENTE URBANO - sup. 81 are 26 ca

- Dati immobili derivanti da: FRAZIONAMENTO del 30/03/2018 Pratica n. PD0056887 in atti dal 30/03/2018 presentato il 30/03/2018 (n. 56887.1/2018);

• **Confini**

Confini del lotto (C.T. fg. 6 part. 1028):

nord: Strada Regionale 53 Postumia (strada pubblica)
 sud: part. 208-322-323-793-795 (vicolo Monte Asolone)
 ovest: part. 21-522 (lotto edificato di altra proprietà)
 est: part. 702-1050-1121-1122 (lotti edificati di altra proprietà)

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 6 part. 1028 sub. 9):

nord: sub. 19 (scoperto - BCNC attribuito catastalmente ad unità di altra proprietà)
 sud: sub. 18 (scoperto - BCNC attribuito catastalmente ad unità di altra proprietà)
 ovest: sub. 18 (scoperto - BCNC attribuito catastalmente ad unità di altra proprietà di altra proprietà) e sub. 17 (porzione di capannone -unità immobiliare di altra proprietà)
 est: part. 702 (scoperto di altra proprietà)

Si provvede ad allegare le visure catastali, estratto di mappa, planimetria catastale, elaborato planimetrico attuali rilasciati dal servizio telematico dell'Ufficio provinciale di Padova dell'Agenzia del Territorio.

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

2.b Corrispondenza identificativi catastali

• **Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali**

Relativamente ai dati identificativi sopra indicati si può confermare la corrispondenza tra gli identificativi catastali risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, nonché tra questi e le attuali risultanze catastali.

• **Corrispondenza elementi identificativi con stato dei luoghi**

Relativamente all'immobile in oggetto si rileva che la planimetria catastale attuale dell'abitazione, datata 28.02.2003, è **quasi del tutto corrispondente rispetto allo stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo in base ad esame a vista**, ma come verrà approfondito unitamente alle valutazioni relative alla conformità urbanistica nel successivo **paragrafo - Conformità urbanistica**, differisce in modo sostanziale dallo stato che può essere considerato urbanisticamente legittimo. Relativamente all'area su cui sorge il fabbricato, questa risulta accatastrata al Catasto terreni e l'estratto di mappa appare corrispondente allo stato dei luoghi rilevabile a vista, fatta salva ogni eventuale verifica topografica dei confini, che esula dalla presente valutazione.

(le visure, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali formano l'**allegato 'C'**)

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

8 di 22

2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei

• Proprietà del bene

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 così intestato:

- **S.r.l. - Società Unipersonale** di S. Martino di Lupari - c.f.

Diritto reale: **proprietà superficaria per 1/1**

• Altri diritti reali

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

• Rapporti di locazione

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

• Suddivisione in lotti di vendita

In considerazione della natura e consistenza 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

• Convenzioni e atti di asservimento urbanistico

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta gravata da convenzioni o atti di asservimento urbanistico; si rileva comunque che l'area scoperta attualmente accatastata come pertinenza esclusiva del capannone attuale sub 24, precedentemente accatastata autonomamente al sub 15 -- BCNC, è oggetto di atto di vincolo di destinazione d'uso a parcheggio e verde privato per la "zona d", istituito con atto del Notaio in data 19.03.1988, rep 67.644, trascritto a Bassano del Grappa in data 31.03.1998 ai nn. 2168/1683 e successiva annotazione in data 08.08.2001 ai nn. 7526/804. Atto di vincolo istituito dall'allora proprietà : S.p.a al fine del rilascio di concessione edilizia per la ristrutturazione del capannone

• Ulteriori formalità, vincoli ed oneri

La scrivente non ha riscontrato la sussistenza, a carico del bene pignorato, di ulteriori gravami non suscettibili di cancellazione; **non risultano, dai pubblici registri trascrizioni relative ad ulteriori vincoli ed oneri che possano rimanere a carico del bene 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

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. e alla data del 02.08.2024 le stesse **risultano invariate**.

(All. 'C' - Documentazione catastale e All. 'G' - Ispezione Ipotecaria).

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa

• Iscrizioni contro

- 1) Iscrizione ai nn. 9769 R.G. / 1511 R.P. del 22/09/2021: Ipoteca giudiziale

Descrizione: Atto giudiziario

Pubbl.Uff.: Tribunale di Brescia - rep.n. 6506 del 27/12/2019

Derivante da: Decreto ingiuntivo

Totale: € 80.000,00

A favore: - , di Brescia PD - cf:

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

A carico: -

in liquidazione di S.M. di Lupari il 09/03/1968 - c.f.

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

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di San Martino di Lupari PD

- 1) Catasto Fabbricati - Fg. 6 - part. 1028 - sub. 9

nat: A3 Abitazione di tipo economico - cons. 9 vani - via Brenta - P: S1-T-1;

Osservazioni:

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

• Trascrizioni contro

- 1) Trascrizione ai nn. 1410 R.G. / 1111 R.P. del 14/02/2024: Verbale di pignoramento

Aut.Emittente: Unep Tribunale di Padova - cf: 80015080288 - rep. 7612/2023 del 01/01/2024

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente: Studio legale Zaglio Orizio e associati di Brescia

A favore: - , con sede a Conegliano TV - c.f.

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

A carico: -

di S.M. di Lupari il 09/03/1968 - c.f.

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

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di San Martino di Lupari PD

- 1) Catasto Fabbricati - Fg. 6 - part. 1028 - sub. 9

nat: A3 Abitazione di tipo economico - cons. 9 vani - via Brenta - P: S1-T-1;

Osservazioni:

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

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

10 di 22

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 San Martino di Lupari, l'area in oggetto ricade in:

- Z.T.O. D3/7 "Aree Commerciali, Direzionali, Artigianali Consolidate" art. 25 delle NTO

- **Titoli abilitativi reperiti ed agibilità**

Si premette che l'unità immobiliare residenziale in oggetto, sulla base delle finiture e delle caratteristiche costruttive rilevate, appare riconducibile ad un impianto originario inquadrabile come epoca di costruzione risalente alla metà del secolo scorso. L'edificio viene inoltre già rappresentato negli elaborati grafici allegati al 'Programma di fabbricazione' comunale approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 200/1968, ed inserito per la prima volta nella perimetrazione del centro abitato di Campagnalta, in una 'zona residenziale semintensiva'. Prima di tale data in Comune di San Martino di Lupari non vi era alcuno strumento urbanistico che individuasse i centri urbani.

L'edificazione dell'edificio residenziale è pertanto avvenuta in epoca precedente all'istituzione di titoli edilizi abilitativi per la zona in cui è ubicato; solo successivamente l'edificio preesistente è stato compreso nel più ampio complesso artigianale di successiva edificazione ed estraneo alla procedura. Si è provveduto comunque ad indagare presso gli Uffici del Comune di San Martino di Lupari, allo scopo di reperire tutte le possibili pratiche edilizie conservate, comprese eventuali pratiche di condono che possano avere legittimato interventi nel corso del '900, verificando l'assenza di pratiche edilizie riferite all'immobile in oggetto tra i documenti richiesti e forniti alla sottoscritta dall'Ufficio Tecnico.

Non essendo stato reperito alcun titolo abilitativo riguardante la costruzione dell'edificio 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, ovvero realizzato prima che si rendesse obbligatorio su questo territorio 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.

La sottoscritta ha provveduto pertanto a richiedere all'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Padova la planimetria risalente al primo accatastamento dell'immobile datato 28.08.1973. Rispetto a tale planimetria, si è rilevato come lo stato dei luoghi, con riferimento alla distribuzione interna dei

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

11 di 22

locali ed alla consistenza volumetrica dell'immobile, non corrisponda alla planimetria catastale di primo impianto e che tali differenze non risultino legittimate da successivi titoli edilizi.

Nello specifico si è rilevato quanto segue:

- Al piano terra all'estremità nord-est del fabbricato risulta essere presente un vano in ampliamento, di circa 14 mq netti, attualmente accatastato come 'lavanderia';
- Al piano terra risulta modificato il distributivo interno ricavando un corridoio con una porta che attualmente comunica con l'esterno verso un'area scoperta (sub 18) attribuita in pertinenza ad altra unità (sub 17) complementare al capannone artigianale.
- Lungo il fronte est è stato realizzato un nuovo e diverso vano scala di collegamento tra i due piani, realizzato in ampliamento rispetto al sedime e al volume iniziale dell'edificio.
- Lungo i fronti est e nord è stato realizzato un portico con strutture in C.A. e muratura, della superficie complessiva di circa 40 mq; detto portico è addossato all'edificio in ampliamento rispetto a sedime e volume originari.
- Al piano primo, nella parte nord dell'edificio che in origine appariva essere ad un solo piano, risulta essere stata realizzata una sopraelevazione costituita da un volume in ampliamento con copertura ad una falda in laterocemento ad ospitare un locale di circa 32 mq netti con altezza media 2,5 m, insieme ad una ulteriore porzione in sottotetto non accessibile; detto intervento di sopraelevazione appare con creazione della nuova falda appare contestuale alla creazione del portico di cui al punto precedente.

La configurazione attuale, constatata in sede di sopralluogo, è quasi del tutto corrispondente, a meno di piccole differenze, alla rappresentazione dell'ultima planimetria catastale (2003) e di quella precedente (1987), ma come sopra evidenziato l'unico riferimento qualificabile come legittimo è la planimetria di primo impianto del 1973, rispetto alla quale sono state rilevate le summenzionate difformità non legittimate urbanisticamente.

Si ritiene che la realizzazione di tali ampliamenti di volume costituiscano abusi edilizi 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. 21 dello stesso D.P.R.*

Tali interventi si configurano come nuova costruzione comportante incremento del volume urbanistico, realizzati in parziale aderenza ad edificio preesistente attualmente di terzi lungo il confine ovest e realizzati in assenza del rispetto della distanza minima dai confini rispetto ai confini est e sud. In particolare lungo il confine est il portico è costruito a confine con il mappale 702 di altra proprietà, mentre a nord è costruito sulla delimitazione con l'area scoperta identificata come sub 19, bene comune non censibile risultante attribuita, in base alla documentazione catastale, al magazzino sub 17 di altra proprietà.

Si ritiene che gli ampliamenti volumetrici, oltre a non rispettare la distanza minima dai confini, non siano compatibili con i parametri edificatori previsti dal Piano degli Interventi per le residenze annesse a capannoni in Z.T.O. D3/7 "Aree Commerciali, Direzionali, Artigianali Consolidate".

La realizzazione di tutti gli interventi di ampliamento come sopra descritti, con la sola eccezione delle opere interne, risultano dunque abusive ai sensi della L. 47/85 e non sanabili, tali ampliamenti di volume pertanto dovranno essere rimossi. Dell'incidenza del costo della rimozione se ne terrà conto nella determinazione del valore dell'immobile.

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

12 di 22

Si precisa tuttavia che, essendo l'edificio in un avanzato stato di obsolescenza e di degrado, non solo circoscritto alle finiture ed alle dotazioni impiantistiche, ma esteso anche alle murature esterne ed ai solai di copertura, la soluzione più economicamente vantaggiosa potrebbe risultare nella demolizione integrale dell'edificio con ricostruzione mantenendo la stessa volumetria, superficie e sagoma riconducibile alla planimetria catastale di primo impianto.

Si precisa inoltre che relativamente all'abitazione non risulta sia mai stato rilasciato né domandato alcun certificato di abitabilità/agibilità, si ritiene tuttavia che ciò non configuri di per sé una situazione di irregolarità, dal momento che l'immobile risale ad epoca antecedente all'introduzione di tale provvedimento e che in epoca più recente non sono stati assentiti interventi tali da richiedere il rilascio di un nuovo certificato. Si tratta pertanto di un immobile considerato comunque agibile, ma non dotato di Certificato di Agibilità, in quanto realizzato in epoca precedente all'obbligatorietà, ma evidentemente non certificabile nelle condizioni attuali. Come verrà meglio esposto in seguito, si ritiene che l'utilizzo dell'immobile non possa comunque prescindere da un consistente intervento di manutenzione straordinaria e di risanamento, se non di ristrutturazione vera e propria, che potrebbe comportare la necessità di addivenire a nuova condizione di agibilità tramite debito iter urbanistico.

(Il primo impianto catastale e gli elaborati del Programma di fabbricazione, formano l' **Allegato 'D'**)

3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO

- **Contesto urbano**

L'abitazione è annessa ad un complesso artigianale sito in Comune di San Martino di Lupari, frazione 'Campagnalta', situato su di un lotto compreso tra la Strada Regionale 53 - Postumia, e vicolo Monte Asolone, civico n. 7; si tratta di una collocazione pressoché centrale rispetto alla frazione di Campagnalta, a circa 2 km dal centro municipale, a circa 35 km da Padova; più precisamente si tratta di una zona residenziale al margine settentrionale del Comune nelle vicinanze della Strada Statale 53 'Postumia'. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di edifici di tipo monofamiliare e plurifamiliare prevalentemente di costruzione datata ma il tessuto urbano è comunque eterogeneo, gli immobili si trovano al limite tra la zona residenziale, la zona agricola e la zona artigianale, nell'intorno sono presenti diversi capannoni e magazzini; oltre la fascia edificata il territorio è quasi completamente agricolo con campi coltivati.

La zona è decentrata rispetto al Comune di San Martino di Lupari, presenta comunque facile accessibilità, è sufficientemente dotata di servizi, quali poste, attività commerciali, asili, scuole (primarie e secondarie di primo grado), si trova nelle vicinanze di una fermata di trasporto pubblico extraurbano, può fare riferimenti per i maggiori servizi ai vicini Comuni di Cittadella e Castelfranco Veneto.

- **Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme**

L'edificio residenziale, come già introdotto nei paragrafi precedenti, è attestato lungo vicolo Monte Asolone, presumibilmente è stato realizzato nella sua porzione originaria intorno alla metà del secolo scorso, ed è stato inglobato successivamente in un più ampio complesso ad uso commerciale variamente articolato in più unità a magazzino e laboratorio. L'abitazione è a base pressoché rettangolare, sviluppata su due piani fuori terra con cantina al piano interrato, l'edificio risulta di concezione estremamente semplice, con il fronte principale orientato ad est.

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

13 di 22

L'abitazione presenta strutture in parte in muratura piena di laterizio ed in parte di tipo a telaio in cemento armato, con solai in laterocemento, il solaio di copertura è a due falde, anch'esso in laterocemento e con manto di copertura in tegole curve di laterizio, le murature sono in laterizio intonacato. Esternamente l'edificio appare in condizioni complessivamente appena sufficienti, i fronti sono intonacati con finitura al graffiato e tinteggiati di colore verde ed è caratterizzato dalla presenza di uno spazio porticato (abusivo), sviluppato lungo i lati est e nord dell'abitazione, e da ad un corpo scala sporgente dal fronte est (anche questo abusivo); l'edificio non presenta lesioni apparenti ma si tratta comunque di un fabbricato fatiscente con presenza di segni di degrado, in particolare le lattonerie ed il manto di copertura appaiono in condizioni insufficienti, non si è in grado di stabilire se necessiti di interventi di consolidamento strutturale.

L'aspetto generale dell'abitazione è estremamente datato, le caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico del complesso edilizio sono molto essenziali e di fattura riconducibile agli anni di costruzione. Lo stato di conservazione appare in condizioni appena sufficienti, il fabbricato non presenta lesioni né difetti costruttivi apparenti, va segnalato tuttavia lo stato di degrado in particolare delle lattonerie e del manto di copertura. L'abitazione non risulta più abitata da diversi decenni, l'attuale condizione di disuso dell'edificio ne ha determinato un estremo degrado per mancanza di manutenzione, abbisogna di un integrale intervento di manutenzione straordinaria previa idonea a indagine strutturale.

Accesso all'unità immobiliare sub 9

Si mette in evidenza che allo stato attuale si riscontra un problema relativo all'accessibilità all'immobile dall'esterno, problema già anticipato al precedente paragrafo 1.b Titoli di provenienza e che viene di seguito meglio dettagliato.

L'abitazione ha la sua porta di ingresso sul fronte est, in corrispondenza dell'attuale portico abusivo che occupa una striscia di terreno compresa tra il muro perimetrale est dell'edificio e il confine est con altro mappale estraneo (particella 702). Questa zona esterna coperta dal portico, accatastata assieme all'abitazione in oggetto (part. 1028 sub 9) comunica (senza recinzioni) con aree scoperte ricomprese nel complesso edilizio del capannone, e più precisamente:

- a sud con una piccola area scoperta attestata su v. Monte Asolone, recintata ma priva di accessi dalla strada, identificata come sub 18 (una parte) individuato in elaborato dal 1999 come cortile esclusivo al sub 17; si precisa che su tale area non prospettano porte di accesso;
- a ovest con una ulteriore porzione del suddetto cortile sub 18, individuato in elaborato dal 1999 come cortile esclusivo al sub 17, anche tale porzione di cortile è attestata su via Monte Asolone dalla quale è liberamente accessibile essendo priva di recinzioni; si precisa che su tale area prospetta una porta esterna dell'abitazione sub 9, tuttavia tale porta allo stato attuale è da considerare abusiva, poiché non rappresentata nella planimetria catastale di primo impianto che costituisce attestazione di legittimità ai fini urbanistici..
- a nord con un'area scoperta identificata come subalterno 19, anche in questo caso individuato in elaborato planimetrico dal 1999 come cortile esclusivo al sub 17; questo scoperto è direttamente comunicante con il portico e la porta di ingresso dell'abitazione sub 9 senza presenza di recinzioni;
- il suddetto cortile al sub 19 attualmente è accessibile solo attraverso il capannone, come sfogo esterno, ma non dalla strada, poiché confina a sua volta con ulteriore area scoperta

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

14 di 22

posta più a nord, dalla quale è separata con muro di cinta; tale ulteriore area scoperta è la più estesa del complesso e ha accesso dalla Strada Regionale 53-Postumia; attualmente è identificata catastalmente come subalterno 24, comprendente un magazzino e questo scoperto; precedentemente quest'area scoperta era individuate in elaborato planimetrico del 1999 (intera proprietà) come sub 15 cortile esclusivo al magazzino sub 14 (oggi entrambi soppressi nel 2018 e divenuti sub 24);

- in elaborato planimetrico ancora precedente , del 1991, gli scoperti sub 15 (attuale 24) e sub 19 avevano una diversa delimitazione e il come sub a) e sub e) , il sub e) era posto a servizio anche dell'abitazione, allora sub d)
- si presume vi sia stata una stesura ancora precedente della suddivisione in subalterni, poiché il decreto di trasferimento del 1995 cita tutti i subalterni del complesso edilizio trasferito e tra questi menziona un'unica area scoperta comune a tutti indicata nell'atto come sub a) , ma di tale suddivisione non è stato reperito un corrispondente elaborato planimetrico

Le sopradescritte individuazioni catastali con assegnazione degli scoperti allo stato attuale lasciano di fatto interclusa l'abitazione al sub 9; si precisa che si tratta di individuazione e assegnazione di subalterni operate nel 1999 dalla ditta , e prima nel 1991 dalla ditta . Le quali ditte all'epoca erano state proprietarie dell'intero complesso e quindi avevano accesso liberamente a ogni area scoperta a prescindere dall'assegnazione esclusiva, trattandosi per l'appunto di un'unica proprietà. A parere della scrivente il problema ha assunto una diversa connotazione nel momento in cui l'abitazione in oggetto, con la sua porzione scoperta occupata dal portico abusivo a confine con la particella estranea 702, è stata venduta dalla società t alla società parte debitrice nel procedimento. L'atto di compravendita, del 2003, non fa alcuna menzione in relazione all'accesso al sub 9 compravenduto. La scrivente è informata del fatto che all'epoca dell'acquisto da parte di Euroimmobiliare, quest'ultima era proprietaria anche del lotto confinante (part. 702) ed è plausibile ipotizzare che il problema dell'accesso non sia emerso in quel momento poiché avrebbe potuto comodamente accedere all'immobile appena acquistato dallo scoperto confinante già di sua proprietà dove si trovava anche un cancello carraio attestato su via Monte Asolone tuttora esistente.

Tuttavia si evidenzia che non risultano servitù di passaggio in tal senso, che attualmente la non è più proprietaria della limitrofa particella 702 e che a parere della scrivente l'abitazione del presente procedimento, part. 1028 sub 9, dovrebbe poter accedere comunque attraverso le aree scoperte della part. 1028 su cui sorge il sub 9 e che sino al 2003 ha formato un'unica proprietà, a prescindere dalle "assegnazioni" operate negli elaborati planimetrici che si sono succeduti al catasto urbano.

Per completezza di informazione si precisa che in occasione del sopralluogo l'accesso all'abitazione è avvenuto attraverso la porta esterna non legittimata presente sul fronte ovest dell'abitazione e prospettante su una porzione del cortile accatastato come sub 18 di pertinenza esclusiva del sub 17 ma non recintato e liberamente accessibile da via Monte Asolone;

L'avvicinamento alla porta di ingresso legittima dell'abitazione, situata sul fronte est, potrebbe avvenire attraverso le aree scoperte della particella 1028 solo dalla strada Regionale 53 - Postumia , attraverso l'accesso carraio allo scoperto del capannone, attualmente ripartito in sub 24 (accatastato come magazzino e scoperto) e in sub 19 (accatastato come cortile di pertinenza esclusiva al magazzino sub 17).

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

15 di 22

• Descrizione analitica del bene oggetto di esecuzione:

Composizione e dati metrici principali

- Ingresso, soggiorno, cucina, due camere, tre bagni, cantina, centrale termica, numerosi ed ampi locali accessori;
- Superficie netta calpestabile dell'abitazione: 167 mq legittimi; +46 mq abusivi
- L'abitazione ha altezza netta circa: 2,9 m al piano terra e 2,7 m al piano primo;

L'abitazione ha porta di accesso al piano terra in corrispondenza del portico sul fronte est; è presente un ulteriore porta esterna sul fronte ovest, non legittima e prospettante su cortile esterno attualmente attribuito in pertinenza esclusiva ad altra unità estranea al procedimento, come ampiamente descritto al precedente paragrafo.

L'edificio è quasi interamente libero su quattro lati con affacci finestrati a nord, sud e ad est; il lato ovest è in parziale aderenza con il laboratorio al sub 17.

Distribuzione interna:

Piano terra

- La porta di accesso immette in un locale di ingresso (di circa 14 mq) da cui parte la scala di accesso al piano primo e che distribuisce ai seguenti locali :
 - o soggiorno finestrato a sud (di circa 32 mq);
 - o cucina finestrata ad est (di circa 14 mq);
 - o bagno finestrato a sud (di circa 5 mq) dotato di lavandino, w.c. e bidé;
- dalla cucina si accede ad ulteriore porzione del piano terra adibita a locali di servizio e formata da:
 - o disimpegno finestrato ed est (di circa 8mq) collegato ad un corridoio (circa 5 mq) che termina con la porta esterna a nord sul cortile sub 18
 - o ripostiglio (di circa 12 mq), finestrato a nord;
 - o lavanderia (di circa 14 mq), finestrata ad est e con porta di uscita sotto il portico; detto locale non risulta legittimo
 - o bagno finestrato a nord (di circa 3 mq) dotato di lavandino, w.c., bidé e doccia;
- Al piano terra è presente anche una centrale termica di circa 4 mq alla quale non è stato possibile accedere in occasione del sopralluogo;

Piano primo

- La scala interna posta in corrispondenza dell'ingresso conduce al piano primo dove un disimpegno (di circa 13 mq) finestrato a sud conduce ad un corridoio interno (di circa 12 mq) che distribuisce a tutti i locali della zona notte, ovvero:
 - o camera da letto matrimoniale (di circa 16 mq), finestrata ad est;
 - o ulteriore camera da letto matrimoniale (di circa 16 mq), finestrata a sud;
 - o Un ripostiglio-guardaroba (di circa 9 mq), con finestra non prospettante sull'esterno bensì verso la soffitta;
 - o bagno (di circa 4 mq), finestrato ad est e dotato di lavandino, w.c., bidé e vasca da bagno;
 - o ampia soffitta (di circa 32 mq) finestrata a nord; tale soffitta e il sottotetto tecnico adiacente non sono legittimi

Piano interrato

- Una seconda scala interna situata in corrispondenza dell'ingresso conduce ad un locale posto al piano interrato finestrata di circa 10 mq adibito a cantina;

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Dalla Canevari

16 di 22

Finiture interne:

Tutte le finiture e le dotazioni impiantistiche dell'abitazione si trovano in uno stato di manutenzione e di conservazione insufficiente di estrema obsolescenza data l'età del fabbricato e in avanzato stato di degrado dovuto al mancato utilizzo dell'immobile ormai da diversi decenni; l'abitazione appare essere stata, in epoca relativamente recente, parzialmente adattata ad uso ufficio.

- I serramenti esterni sono eterogenei, alcuni in legno risalenti agli anni di costruzione dell'edificio, altri in ferro presumibilmente risalenti ad interventi successivi, tutti i serramenti sono sprovvisti di vetrocamera, sono dotati di tapparelle avvolgibili in plastica, i davanzali sono in marmo, i portoncini esterni sono in ferro e vetro;
- I serramenti interni sono tutti in legno di epoche e finiture differenti, alcuni verniciati di colore bianco, altri in noce naturale, alcune porte sono dotate di specchiature in vetro, la ferramenta è tutta di gusto estremamente datato, la porta che permette l'accesso alla cantina al piano interrato è costituita da una boiserie in legno;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti con rasatura a gesso e tinteggiati di colore bianco, lo stato di manutenzione e di conservazione è complessivamente insufficiente ed appare inoltre compromesso in più punti da pesanti fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche provenienti dalla copertura in generale, in particolare in corrispondenza del piano primo verso la parete esterna lungo il lato ovest ed in corrispondenza del vano scala, tali infiltrazioni sono visibili anche esternamente;
- La scala interna presenta struttura in muratura e gradini in legno, si segnala che la staticità attuale dei gradini è del tutto precaria;
- I pavimenti sono molto eterogenei ed appaiono essere stati in parte adattati all'utilizzo più recente dell'immobile ad ufficio, sono presenti pavimenti in marmette di cemento, pavimenti in klinker, rivestimenti a pavimento in moquette, i bagni presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche;
- L'impianto elettrico è presente ma non è più funzionante e non è più utilizzato da diversi decenni, oltre a non essere più rispondente agli standard attuali; è dotato di quadro elettrico esterno non più funzionale;
- L'impianto termico è presente ed è autonomo ma appare non più funzionante, sono presenti radiatori in ferro con formazioni di ossido, non è stato possibile accedere alla centrale termica in sede di sopralluogo;
- L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE);

Relativamente alle condizioni attuali del fabbricato si può concludere che l'abitazione è molto modesta, appare essere stata oggetto di limitati interventi di rinnovo negli anni, in particolare interventi per adattarla ad uso ufficio con sostituzione di alcune finiture interne ed esterne, ma si tratta comunque di finiture e di dotazioni obsolete, incluse quelle impiantistiche che sono decisamente datate e degradate; come anticipato precedentemente l'immobile non è più utilizzato da diversi decenni. All'interno si riscontrano pesanti infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura che hanno compromesso lo stato delle murature esterne del lato ovest e del vano scala. Si ritiene che l'edificio offra comunque un discreto potenziale di recupero e riuso, si ritiene che gli spazi siano coerentemente distribuiti formando una abitazione funzionale e di grandi dimensioni. Per uniformare l'abitazione agli attuali standard abitativi tuttavia si intende necessario un intervento di manutenzione straordinaria complessiva, con rifacimento di impiantisti e finiture, previa indagine strutturale. E' inoltre da prevedere la demolizione delle opere abusive

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Dalla Canevari

17 di 22



• 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.

E' stata considerata esclusivamente la superficie legittima.

	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Abitazione	207,0 mq	100,00%	207,0 mq
Cantina e Centrale termica	20,0 mq	25,00%	5,0 mq
Totale			212,0mq

(la dimostrazione grafica della superficie commerciale forma l' **Allegato 'F'**).

• Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:

Involucro edilizio

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

Abitazione

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portoncini di ingresso	in ferro e vetro	media	insufficiente
Finitura interna pareti	rasature a gesso tinteggiate	media	insufficiente
Serramenti interni (porte)	in legno a battente	media	insufficiente
Serramenti esterni (finestre)	in ferro e legno senza vetrocamera, avvolgibili in plastica	media	insufficiente
Pavimenti	klinker, marmette di cemento, moquette	media	insufficiente
Finiture bagni	piastrelle ceramiche, sanitari in porcellana	media	insufficiente
Impianto termico ed idrosanitario	Autonomo - radiatori in ferro	media	insufficiente
Impianto elettrico	presente	media	non funzionante

• Caratteristiche energetiche

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

Tipologia unità:	Abitazione monofamiliare accostata a complesso artigianale
Orientamento:	Nord, sud, est, ovest
Piano:	Interrato, terra e primo
Superfici disperdenti in %:	100 %
Spessore chiusure esterne verticali:	~ 30 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio senza coibentazione
Tipologia serramenti esterni:	in legno ed in ferro senza vetrocamera con avvolgibili
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto tradizionale autonomo con caldaia, radiatori in ferro

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

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Dalla Canevari

18 di 22

4. STIMA DEGLI IMMOBILI

- **Criteri di stima adottati**

Si procede alla valutazione del più probabile valore di libero mercato dell'immobile sopra descritto 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 del bene 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 San Martino di Lupari si rilevano valutazioni di mercato sensibilmente diverse a seconda dell'esatta posizione e del quartiere di riferimento, ciò in funzione del fatto che nelle varie zone esistono contesti urbani ed edilizi estremamente differenti e di diverso pregio riconducibili a segmenti di mercato del tutto distinti;
- **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il piano, la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la dotazione di spazi scoperti privati o comuni, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia e il pregio delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà e le condizioni di obsolescenza e di manutenzione;
- **situazione giuridica**, quali la conformità alle leggi urbanistiche e alle altre disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

Dato lo stato di obsolescenza degli immobili e la inderogabilità di un intervento di ristrutturazione, si procederà anche attraverso il metodo di stima del valore di trasformazione, metodo di valutazione che la disciplina estimale ritiene pertinente per questa tipologia di beni suscettibili di trasformazione che li rendono appetibili come immobile da ristrutturare; detto metodo ricava il valore dell'immobile allo stato attuale come differenza tra il valore di mercato del bene ristrutturato e immesso sul mercato a nuovo (appunto trasformato), valore ricavato ancora una volta attraverso metodo sintetico comparativo in base a valori desunti da tale segmento di mercato, e la somma di tutte le spese stimabili come necessarie per eseguire gli interventi finalizzati alla ristrutturazione dell'immobile. I valori di mercato dell'immobile portato a nuovo verranno determinati applicando prezzi desunti dal mercato attuale e riferiti ad edifici con caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle dell'edificio in oggetto.

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

- **Stima**

Stima con metodo sintetico comparativo

Il valore dell'immobile viene calcolato moltiplicando il valore unitario di mercato preso a riferimento per la superficie commerciale precedentemente computata. Il valore unitario preso a riferimento è stato determinato dal raffronto tra le risultanze di accurate indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali locali e i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per beni assimilabili nel momento attuale.

L'indagine di mercato è stata fatta a partire da uno screening degli annunci di vendita con i principali motori di ricerca immobiliari: www.casa.it, www.immobiliare.it, www.case.trovit.it, www.immobilmamente.com, www.risorseimmobiliari.it, www.idealista.it individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

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.

Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona D3 Periferica \ Località Campagnalta, riferito al 2° semestre 2023 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 900 e 1.150 €/mq di superficie catastale;

Si precisa che lo stato di conservazione dell'immobile in oggetto è significativa inferiore allo stato definibile come "normale".

Valori desunti dal mercato

Si è proceduto alla ricerca di mercato di valori unitari per beni assimilabili, ovvero **immobili nella stessa zona, della stessa epoca e tipologia, con livello di conservazione, posizione urbana simile, grado di vetustà simile e della stessa dimensione, ovvero abitazioni monofamiliari di livello modesto dotate di più camere e bisognose di interventi di ristrutturazione**.

Si è verificato il mercato locale di immobili da ristrutturare, con particolare riferimento ad edifici di tipologia monofamiliare risalenti agli anni '50 - '60.

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 100 e 300 €/mq commerciale.

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale per il complesso una collocazione vicina al centro della frazione di 'Campagnalta', in particolare per l'abitazione un orientamento favorevole e la presenza di ampie superfici a locali accessori con spazi flessibili ad una eventuale futuro riassetto distributivo;

come fattori in diminuzione,

in generale una collocazione decentrata rispetto al centro comunale di San Martino di Lupari, in particolare per il fabbricato uno stato di manutenzione e di conservazione precario e del tutto insufficiente, in stato di abbandono da decenni e non adeguato al contesto, si è tenuto conto anche della mancanza di uno scoperto e l'assenza di un garage o di un posto auto, per l'abitazione in oggetto è stato tenuto conto in particolare del pessimo stato di conservazione delle finiture e degli impianti e della necessità di dover provvedere ad opere di manutenzione straordinaria, previa indagine strutturale, per rinnovarlo completamente. Si è tenuto inoltre conto del costo degli interventi di demolizione previsti per ottenere la conformità urbanistica, come anticipato nei paragrafi precedenti;

La sottoscritta ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato dell'immobile, nello stato attuale di fatiscenza, un importo pari a 250,00 euro/mq di superficie lorda ristrutturabile.**

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Dalia Canevari

20 di 22

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

Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato nelle condizioni attuali
212,0	€ 250,00	€53.000,00

Da intendersi come valore a corpo.

Metodo del valore di trasformazione

Si è ricercato il P valore di possibile immissione sul mercato di unità residenziali indipendenti in edificio monofamiliare ristrutturato a nuovo. A tale scopo, si è confrontato il valore proposto dall'OMI per immobili residenziali portati a nuovo e i valori desunti dal mercato locale per la stessa tipologia.

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

Da cui si ricava un **valore del bene trasformato** pari a:

Superficie lorda totale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato ristrutturato
212,0	€ 1.700,00	€ 360.000,00

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

Stima presuntiva dei costi di trasformazione per la riconversione degli immobili				
Opere edili e impiantistiche ad uso residenziale		quantità	costo unitario	costo totale
Costo parametrico: € 1.050,00/mq	Costi edili stimati	212 mq	1.050,00 /mq	€ 220.000,00
Costi amministrativi e autorizzativi				
Oneri e diritti per pratiche amministrative, Oneri per autorizzazioni, Oneri e diritti per accatastamento		stimato	circa 3%	€ 7.000,00
Spese tecniche				
Onorari di progettazione, direzione lavori, Onorari Coordinamento sicurezza, Onorari accatastamento, redazione APE		stimato	circa 16%	€ 36.000,00
Imprevisti				
		stimato	circa 8%	€ 18.000,00
TOTALE PRESUNTO SPESE (arrotondato)				€ 280.000,00

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

21 di 22

Oneri finanziari calcolati per 2 anni su 60% del capitale saggio di interesse corrente del 2,5% - spread medio attuale ottenibile 1,0 %	
Oneri finanziari 3,5 % per due anni	€ 11.800,00
Utile d'impresa operazione immobiliare circa 8%	€ 22.400,00
TOTALE PRESUNTO COSTI DI TRASFORMAZIONE (arrotondato)	€ 314.000,00

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

$$€ 360.400,00 - € 314.000,00 = € 46.400,00$$

Mediando tra i due i risultati ottenuti attraverso i due diversi metodi si ricava
 $(€ 53.000,00 + 46.400,00) / 2 = € 49.700,00$

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile al bene in oggetto, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, **tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare, tenuto conto dei costi per la demolizione delle opere abusive non sanabili**, acquistato in piena proprietà, supposto libero da persone, risulta pari a:

$$€ € 49.700,00 \text{ (euro quarantanovemilasettecento/00)}$$

Si considera infine un abbattimento del valore di mercato stimato, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi; si quantifica forfettariamente un abbattimento del 15%, indicando dunque un valore complessivo di alienabilità del bene pari, arrotondato, a:

$$€ 42.000,00 \text{ (euro quarantaduemila/00)}$$

alla data del 19 settembre 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.

La sottoscritta perito estimatore ritiene di avere svolto il compito affidato gli 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, 19 settembre 2024

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 Documentazione urbanistica
- All. E Documentazione fotografica
- All. F Dimostrazione calcolo superficie commerciale
- All. G Ispezione ipotecaria
- All. H Cronologia elaborati planimetrici

Giudice: dott.ssa Paola Rossi
 Perito: arch. Daila Canevari
 22 di 22