

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

Procedura esecutiva

319/23 R.G. Es.

PERIZIA DI STIMA

esperto per la valutazione di stima
Arch. Andrea Dondi Pinton
con studio in via Settima Strada, 7 - 35129 Padova
tel 049 8766132 fax 0498776994
e-mail andrea.dondi@9hstudio.it



PAGINA VUOTA



PREMESSA	5
1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI	6
1.a Disamina documentazione ex art. 567 c.p.c.....	6
1.b Titoli di provenienza	6
1.c Inizio operazioni peritali	7
2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI	7
2.a Identificazione catastale e confini	7
• Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita	7
• Attuali risultanze catastali.....	7
• Confini	8
2.b Corrispondenza identificativi catastali.....	9
• Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali	9
• Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento	9
2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.....	9
• Proprietà dei beni	9
• Altri diritti reali.....	9
• Rapporti di locazione	9
• Suddivisione in lotti di vendita.....	9
2.d Regime patrimoniale, formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente	10
• Regime patrimoniale.....	10
• Vincoli di diritto pubblico - Limiti edificabilità	10
• Servitù a favore di terzi.....	10
2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione.....	11
• Iscrizioni contro.....	11
• Trascrizioni contro	11
2.f Conformità urbanistica	12
• Destinazione urbanistica dell'area.....	12
• Titoli abilitativi reperiti.....	12
• Agibilità	12
2.g Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione.....	13
2.h Difformità urbanistiche.....	13
2.i Spese condominiali.....	13
3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO	13
• Contesto urbano	13
• Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme	14
• Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione:	14
• Calcolo superficie commerciale	16
• Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:.....	16
• Caratteristiche energetiche	17
4. STIMA DEGLI IMMOBILI	17
• Criteri di stima adottati.....	17
• Stima	18



PAGINA VUOTA



PREMESSA

Con comunicazione del 23.11.2023, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Manuela Elburgo, formalmente nominava il sottoscritto arch. Andrea Dondi Pinton, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nell'**esecuzione immobiliare n° 319/23** R.G. Es., promossa da
contro _____ e lo invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento. In data 29.11.2023 il sottoscritto ha effettuato deposito telematico del verbale di giuramento presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.
(*allegato 'A' - Quesito*)

Individuazione sommaria dei beni oggetto di esecuzione (come desunto da ATTO DI PIGNORAMENTO e ISTANZA DI VENDITA) :

- Identificativi catastali:** Catasto fabbricati - Comune di Anguillara Veneta PD
Sezione A - Fg. 13 - mapp. 702 - sub. 19 - A/2 - cons: 5 vani - via Olimpiadi 21
(ex Sez. A - fg. 13 - mapp. 702 - sub. 19)
Catasto fabbricati - Comune di Anguillara Veneta PD
Sezione A - Fg. 13 - mapp. 702 - sub. 8 - C/6 - cons: 19 mq - via Olimpiadi 21
(ex Sez. A - fg. 13 - mapp. 702 - sub. 8)
- Diritto in esecuzione:** **proprietà superficaria per 1/1**
- Ubicazione:** Anguillara Veneta PD, via Olimpiadi n. 21
- Qualità del bene:** Appartamento tricamere con garage il tutto in edificio condominiale oggetto di recente riqualificazione energetica;

Si fa presente sin d'ora che gli immobili oggetto della presente esecuzione fanno parte di un complesso di edilizia residenziale pubblica convenzionata. In conseguenza di ciò il diritto oggetto di esecuzione è costituito da "diritto di proprietà superficaria", ricompreso in un'area PEEP del Comune di Anguillara Veneta. Come verrà in seguito approfondito, su proposta del Comune di Anguillara Veneta, viene data comunque facoltà, a titolo oneroso, di **trasformare la proprietà superficaria in piena proprietà**.

Riepilogo attività peritale svolta:

- in data 29.11.2023:
 - Deposito telematico del verbale di giuramento, acquisizione del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Padova e disamina della documentazione agli atti;
- periodo successivo:
 - Acquisizione del **titolo di provenienza degli immobili** oggetto di esecuzione presso lo studio del Notaio Giuseppe Ponzi di Padova:
 - Atto di compravendita (n. 1)
 - Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali:

Giudice: dott. Giovanni Giuseppe Amenduni

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

5 di 20



- periodo successivo:
- visure per immobili - estratto di mappa - planimetrie catastali
 - **Verifica completezza documentazione** depositata **ex art. 567 c.p.c.**;
- in data 09.01.2024:
- Indagine presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Anguillara Veneta** 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;
 - Formale **inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione alla presenza dei sig.ri
- periodo successivo:
- Indagine presso l'Agenzia del Territorio per il **rinnovo delle risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
 - **Indagine presso Astalegale** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe;
 - **Indagine di mercato** per la stima degli immobili ed **elaborazione della relazione peritale**;
 - **Conclusione delle operazioni peritali** con deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.;

1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI

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

Il creditore ha depositato la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c., ovvero sia Certificazione Notarile redatta dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia PG, iscritto al Collegio Notarile di Perugia, relativo ai soggetti intestatari per gli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 26.10.2023.

Detta documentazione risulta completa.

1.b Titoli di provenienza

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

- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio Giuseppe Ponzi, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 27.09.2005, rep.n. 121536 racc. 13264, registrato ad Este il 07.10.2005 al n. 1958 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 11.10.2005 al n. 25923;

In virtù del suddetto atto, i **signori** dichiarati essere coniugati in regime di separazione legale dei beni, **hanno acquistato pro indiviso e a quote eguali tra loro la proprietà superficaria degli immobili oggetto della presente esecuzione**, compresa la quota di comproprietà superficaria sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.c. *“ad eccezione dell'area sottostante e dell'area adiacente di pertinenza, di proprietà del Comune di Anguillara Veneta, e con i diritti per la quota proporzionale sull'area sottostante e sull'area adiacente di pertinenza”*.

(allegato 'B' - Titolo di provenienza)



1.c Inizio operazioni peritali

E' stata data comunicazione ai debitori, tramite lettera raccomandata inviata il giorno 19.12.2023, dell'inizio operazioni peritali prevedendo sopralluogo presso gli immobili secondo le modalità comunicate al debitore dal Custode nominato.

Il giorno 09.01.2024, è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso gli immobili alla presenza dei signori debitori ivi residenti.

2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI

I beni in oggetto sono costituiti dalla proprietà superficaria per l'intero di un appartamento al piano terzo con tre camere da letto e garage con cantina al piano terra, il tutto in edificio condominiale oggetto di recente riqualificazione energetica.

Gli immobili sono ubicati ad Anguillara Veneta, in via Olimpiadi n. 21.

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:	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Anguillara Veneta PD Sezione A - Fg. 13 - mapp. 702 - sub. 19 - A/2 - cons: 5 vani - via Olimpiadi 21 (ex Sez. A - fg. 13 - mapp. 702 - sub. 19) <u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Anguillara Veneta PD Sezione A - Fg. 13 - mapp. 702 - sub. 8 - C/6 - cons: 19 mq - via Olimpiadi 21 (ex Sez. A - fg. 13 - mapp. 702 - sub. 8)
Diritto colpito	Proprietà superficaria per 1/1

- **Attuali risultanze catastali**

Appartamento

Catasto Fabbricati - Comune di Anguillara Veneta (PD)

Fg. 13 - part. 702 - sub. 19 - cat. A/2 - cl. 1 - cons. 5 vani - sup. catastale: totale 99 mq - totale escluse aree scoperte 97 mq - rendita € 348,61 - via Olimpiadi n. 21 - P: 3

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2018 Pratica n. PD0029152 in atti dal 16/02/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14124.1/2018);

- Immobili intestati a:

-
Diritto reale: **proprietà superficaria per 1/2 in regime di separazione dei beni**

-
Diritto reale: **proprietà superficaria per 1/2 in regime di separazione dei beni**

-
Diritto reale: **proprietà per l'area 1/1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 27/09/2005 Pubblico ufficiale PONZI GIUSEPPE Sede MONSELICE (PD) Repertorio n. 121536 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25923.1/2005 Reparto PI di PADOVA in atti dal 12/10/2005;



Garage

Catasto Fabbricati - Comune di Anguillara Veneta (PD)

Fig. 13 - part. 702 - sub. 8 - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 19 mq - sup. catastale: totale 24 mq - rendita € 23,55

- via Olimpiadi n. 21 - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2018 Pratica n. PD0029151 in atti dal 16/02/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14123.1/2018);

- Immobili intestati a:

-

Diritto reale: **proprietà superficiaria per 1/2 in regime di separazione dei beni**

-

Diritto reale: **proprietà superficiaria per 1/2 in regime di separazione dei beni**

-

Diritto reale: **proprietà per l'area 1/1**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 27/09/2005 Pubblico ufficiale PONZI GIUSEPPE Sede MONSELICE (PD) Repertorio n. 121536 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25923.1/2005 Reparto PI di PADOVA in atti dal 12/10/2005;

La proprietà comprende la quota di comproprietà superficiaria sulle parti comuni, tra cui:

Corte, vano scala, vani comuni

Catasto Fabbricati - Comune di Anguillara Veneta (PD) - **B.C.N.C. dal 16.02.2018**

Fig. 13 - part. 702 - sub. 1 - partita A - via Olimpiadi n. 21 - P: T

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2018 Pratica n. PD0029157 in atti dal 16/02/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 14130.1/2018);

Il fabbricato sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Anguillara Veneta (PD)

Fig. 13 - part. 702 - ENTE URBANO - sup. 11 are 15 ca

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 04/03/2003 Pratica n. 130162 in atti dal 04/03/2003 (n. 3741.1/2003);

• **Confini**

Confini del lotto (C.T. fg. 13 part. 702):

nord: part. 458 (strada pubblica - via Olimpiadi)
sud: part. 673 (lotto ineditato di proprietà comunale)
ovest: part. 673 (strada pubblica - via Nazioni Unite)
est: part. 673 (strada pubblica)

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 13 part. 702 sub. 19):

nord: distacco su scoperto condominiale
sud: sub. 18 (appartamento di altra proprietà) - distacco su scoperto condominiale
ovest: sub. 18 (appartamento di altra proprietà) - sub. 1 (vano scala condominiale)
est: distacco su scoperto condominiale

Confini del garage (C.F. fg. 13 part. 702 sub. 8):

nord: sub. 9 (garage di altra proprietà)
sud: sub. 1 (scoperto condominiale)
ovest: sub. 7 (garage di altra proprietà) - sub. 1 (vano condominiale)
est: sub. 1 (scoperto condominiale)



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

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

2.b Corrispondenza identificativi catastali

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

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

- **Corrispondenza con stato dei luoghi - Regolarità dell'accatastamento**

Gli immobili risultano regolarmente accatastati e le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

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

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

- **Proprietà dei beni**

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base alle indagini ipocatastali effettuate ed al titolo di provenienza reperito, di cui al precedente paragrafo 1.2, i beni oggetto del presente procedimento risultano così intestati:

- Diritto reale: **proprietà superficiaria per 1/2 in regime di separazione dei beni**
- Diritto reale: **proprietà superficiaria per 1/2 in regime di separazione dei beni**
- Diritto reale: **proprietà per l'area 1/1**

Nell'atto di acquisto degli immobili i debitori hanno dichiarato essere coniugati in regime di separazione dei beni.

- **Altri diritti reali**

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

- **Rapporti di locazione**

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

- **Suddivisione in lotti di vendita**

In considerazione della natura e consistenza dei beni pignorati, si prevede unicamente la vendita in un **UNICO LOTTO**.

Il lotto si intende comprendere tutti i diritti accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche in relazione alle reti tecnologiche esistenti espressamente richiamate nell'atto di compravendita.



2.d Regime patrimoniale, formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

• Regime patrimoniale

Sulla base di Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Anguillara Veneta in data 29.03.2024, i signori _____ risultano avere contratto matrimonio in data _____ in _____, senza specificare il regime patrimoniale scelto. (il Certificato di matrimonio è riportato nell'*allegato M*)

• Vincoli di diritto pubblico - Limiti edificabilità

Trattandosi di unità immobiliari di edilizia convenzionata realizzate in area P.E.E.P., il diritto di proprietà superficaria, oggetto del presente procedimento, è regolamentato dall'atto di assegnazione stipulato tra il _____, proprietario dell'area, e la ditta _____

- 'Atto di assegnazione', redatto in data 17.07.1992 dal Notaio Giuseppe Ponzi, rep.n. 62852 racc. 3411, registrato ad Este il 29.07.1992 al n. 679 e trascritto a Padova il 03.08.1992 ai nn. 19414/13338;

Tale atto specifica che *"dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio potrà trasferire la proprietà a chiunque [...] con obbligo di pagamento a favore del Comune [...] della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area il momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto rivalutato sulla base delle variazioni ISTAT"*.

Sulla base di quanto approfondito con l'ufficio Tecnico del Comune di Anguillara Veneta, l'Amministrazione comunale, avvalendosi della normativa introdotta con la L. 23\12\1998 n. 488 art. 31, ha previsto la possibilità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con possibilità di successiva cessione e locazione in regime di libero mercato. L'ufficio tecnico, interpellato dal sottoscritto al riguardo, ha indicato in via del tutto preliminare i costi stimati per il trasferimento del diritto di superficie in diritto di proprietà, potendo effettuare un diretto raffronto economico con un recente trasferimento di proprietà operato su di un immobile pressoché identico situato nello stesso fabbricato condominiale, comprensivo del corrispettivo da corrispondere all'Amministrazione con rivalutazione ISTAT, comprese le spese di istruttoria e le spese notarili, quantificato in:

€ 6.000,00 (euro seimila/00)

Di ciò si terrà conto nel successivo paragrafo dedicato alla valutazione di stima.

• Servitù a favore di terzi

Lo scrivente non ha riscontrato la sussistenza, a carico dei beni pignorati, di ulteriori gravami non suscettibili di cancellazione; **non risultano, dai pubblici registri trascrizioni relative ad ulteriori vincoli ed oneri che possano rimanere a carico dei beni o dell'acquirente**, in particolare non risultano:

- domande giudiziali o sequestri
- limiti di edificabilità specifici ulteriori rispetto a prescrizioni di normativa urbanistica e di piano
- diritti di prelazione
- oneri reali o obbligazioni *propter rem*
- ulteriori servitù a favore di terzi
- diritti d'uso o abitazione a favore di terzi
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale



- contratti incidenti sull'attitudine edificatoria
- vincoli di carattere storico-artistico

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

Sono state rinnovate, relativamente agli immobili in oggetto, le **risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ovvero certificazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, e alla data del 20.03.2024 le stesse **risultano invariate**.

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

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

● **Iscrizioni contro**

1) **Iscrizione ai nn. 48526 R.G. / 13204 R.P. del 11/10/2005: Ipoteca volontaria**

Descrizione: Atto notarile pubblico
Notaio: Giuseppe Ponzi - rep.n. 121537 del 27/09/2005
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario *Totale:* € 210.000,00
A favore: -
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà superficaria quota di 1/1
A carico: -
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà superficaria quota di 1/2
-
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà superficaria quota di 1/2
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Anguillara Veneta PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. A - fg. 13 - part. 702 - sub. 19**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via Vittorio Veneto - P: 3;
2) **Catasto Fabbricati - Sez. A - fg. 13 - part. 702 - sub. 8**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 19 mq - via Vittorio Veneto - P: T;

Osservazioni:

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

● **Trascrizioni contro**

1) **Trascrizione ai nn. 39310 R.G. / 27903 R.P. del 25/10/2023: Verbale di pignoramento**

Pubblico ufficiale: Uff.Giudiziario di Padova - cf: 80015080288 - rep. 5467 del 27/09/2023
Specie: Atto esecutivo o cautelare
Descrizione: Verbale di pignoramento immobili
Richiedente:
A favore: -
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà superficaria quota di 1/1
A carico: -
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà superficaria quota di 1/2
-
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà superficaria quota di 1/2
Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Anguillara Veneta PD
1) **Catasto Fabbricati - Sez. A - fg. 13 - part. 702 - sub. 19**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5 vani - via Vittorio Veneto - P: 3;
2) **Catasto Fabbricati - Sez. A - fg. 13 - part. 702 - sub. 8**
nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 19 mq - via Vittorio Veneto - P: T;

Osservazioni:

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



2.f Conformità urbanistica

Il sottoscritto ha effettuato accurate indagini allo scopo di verificare la conformità urbanistica e valutare la presenza di eventuali opere abusive nell'immobile in oggetto.

• Destinazione urbanistica dell'area

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

Si forniscono comunque le previsioni urbanistiche di Piano.

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

- Zona Residenziale C1 - Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi

• Titoli abilitativi reperiti

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

- **"Concessione edilizia per attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 23/87"**, rilasciata in data 28.02.1987, intestato alla ditta
per *"nuova costruzione di n. 3 fabbricati ad uso residenziale in zona Peep"*, sul terreno allora censito al fg. 13 mapp. 669-676-698-702-703;
- **"Concessione edilizia per attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 78/88"**, rilasciata in data 01.09.1988, intestata alla ditta '
per *"variante n. 1 planimetrica in corso d'opera alla C.E. 23/87"*;
- **"Concessione edilizia per attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale n. 119/89"**, rilasciata in data 22.03.1990, intestato alla ditta
per *"variante n. 2 in corso d'opera alla C.E. 23/87"*, sul terreno allora censito al fg. 13 mapp. 669-676-698-702;
- **"C.I.L.A. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. n. 0935"**, presentata in data 15.06.2021, intestata a
per *"opere di efficientamento energetico DL n. 34\2020 e D.Lgs. 77/20"*, sul fabbricato censito al fg. 13 mapp. 702 in via Olimpiadi n. 21;

I suddetti provvedimenti legittimano la costruzione dei fabbricati nel loro complesso e delle unità immobiliari oggetto di procedura.

• Agibilità

- **"Certificato di Abitabilità n. 23/87"**, rilasciato in data 27.04.1990, intestato alla ditta
per *"nuova costruzione di n. 3 fabbricati ad uso residenziale in zona P.E.E.P. - Limitatamente al fabbricato 'A'"*, riferito agli immobili allora censiti al fg. 13 mapp. 669-676-698-702-703;

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



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

I beni sono colpiti per l'intero, non si rendono dunque necessari né eventuale stralcio in natura di quota né progetto di divisione.

2.h Difformità urbanistiche

Lo scrivente non ha rilevato negli immobili in oggetto alcuna difformità rispetto all'ultimo stato assentito, dunque **non si riscontra la presenza di alcuna opera abusiva ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni.**

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

2.i Spese condominiali

Gli immobili costituiscono parte del condominio "Lara", attuale amministratore pro-tempore è l'ing. Ignazio Lo Monaco. Dagli accertamenti svolti presso l'Amministratore, con riferimento alle quote relative agli immobili in oggetto, alla data del 09.01.2024, **le spese che il Condominio mette a debito dei debitori sono di € 580,02**, relative alla gestione a consuntivo 2022/2023 e a preventivo 2023/2024. **Allo stato attuale le spese condominiali non pagate ascrivibili agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono solo quelle riferite alle gestioni sopra indicate.**

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione è preventivato in circa € 450,00.

3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO

• Contesto urbano

Gli immobili si trovano in Comune di Anguillara Veneta, a circa 500 m dal centro comunale, in prossimità del confine settentrionale del territorio comunale, a circa 30 km dalla città di Padova, a circa 10 km dalla città di Rovigo. Attualmente il tessuto urbano circostante è eterogeneo, trattandosi di una zona ormai urbanizzata con edilizia residenziale diffusa e lottizzazione ma comunque esterna di rispetto al centro abitato e confinante con il territorio agricolo. Il contesto è vario di tipo semi-rurale, caratterizzato dalla presenza di campi coltivati, di alcune attività artigianali, di complessi rurali storici e di residenza più o meno recente, soprattutto attestata lungo gli assi stradali. La zona in cui si trovano gli immobili è essenzialmente residenziale, principalmente di urbanizzazione datata, con presenza di edifici abitativi in prevalenza condominiali o bifamiliari attestati lungo la strada pubblica (via Olimpiadi), oltre la fascia edificata il territorio è quasi completamente agricolo con campi coltivati. La zona presenta facile accessibilità, è discretamente dotata di servizi, quali poste, attività commerciali, asili, scuole (primarie e secondarie di primo grado), è servita da una vicina fermata di trasporto pubblico extraurbano, può fare riferimento ai principali servizi alla vicina città di Rovigo.

La zona in cui sorgono gli immobili, per quanto lievemente defilata rispetto al centro di Anguillara Veneta, presenta comunque aspetti apprezzabili in funzione della residenza essendo un'area non densamente edificata tuttavia non isolata e prossima ai principali servizi, servita da una via di comunicazione di rilevanza locale e caratterizzata da ampi spazi aperti, con una apprezzabile tipologia e qualità dell'edificato, presenza di verde pubblico e privato.



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

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, come già introdotto nei paragrafi precedenti, fanno parte di un complesso condominiale di edilizia convenzionata PEEP a destinazione residenziale, denominato 'Condominio Lara', realizzato da una cooperativa ed ultimato nel 1990. Si tratta di un edificio di concezione razionale, sviluppato su quattro piani fuori terra, con copertura principalmente piana, composto da forme rettangolari, ospita nove tra appartamenti ed uffici privati con relativi garage al piano terra. Il condominio sorge su di un lotto di circa 1.115 mq di cui circa 285 mq coperti. Il confine nord è affacciato su via Olimpiadi, il confine Ovest è affacciato verso via Nazioni Unite, tutti gli altri lati confinano con lotti edificati di altra proprietà. L'accesso pedonale avviene direttamente da via Olimpiadi attraverso uno scoperto principalmente pavimentato in cemento carrabile, dotato anche di aiuole piantumate e di camminamenti in lastre di ghiaino lavato, l'accesso carrabile avviene invece lungo il lato est del lotto attraverso una strada pubblica da cui è possibile accedere ad uno scoperto carrabile destinato a spazio di manovra per accedere ai garages.

L'edificio presenta strutture di tipo a telaio in cemento armato con solai in laterocemento, il solaio di copertura è piano in laterocemento, le murature perimetrali sono in laterizio con isolamento termico a cappotto in polistirene espanso, le lattonerie sono in lamiera semplice. L'edificio si presenta all'esterno con finitura in intonachino principalmente di colore beige chiaro con i terrazzini e le cornici di copertura di colore bianco, le forometrie sono regolari. Il portoncino di ingresso ed i serramenti condominiali sono tutti in alluminio e vetro, i pavimenti dell'androne di ingresso come anche i pavimenti delle scale sono in marmo chiaro, la scala presenta parapetto e corrimano in ferro verniciato, le pareti del vano scala sono rasate a gesso con abbassamento in smalto, la prima rampa di scale ospita un montascale, il vano scala è dotato di impianto di illuminazione di emergenza.

L'aspetto generale è ottimo, il fabbricato condominiale è stato recentemente oggetto di un intervento di riqualificazione energetica attraverso superbonus 110%, comprensivo di sostituzione dei serramenti esterni residenziali, sostituzione delle caldaie e realizzazione di impianto termico 'ibrido' tramite pompe di calore esterne, realizzazione di isolamento termico a cappotto che ha rinnovato conseguentemente l'aspetto esteriore dell'edificio. Il linguaggio architettonico è riconducibile all'edilizia residenziale economica della fine degli anni '80 non del tutto divergente rispetto al linguaggio contemporaneo, lo stato di conservazione appare in ottime condizioni, le parti comuni interne tuttavia non appaiono essere state oggetto di rinnovo. Il fabbricato non presenta lesioni né difetti costruttivi apparenti.

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

Composizione e dati metrici principali

- Soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno, w.c., terrazzino, garage con cantina;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 82 mq;
- Superficie netta calpestabile del terrazzino: 8 mq;
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,7 m;

Appartamento (sub. 19)

L'appartamento si trova al piano terzo con accesso dal vano scala condominiale privo di ascensore. E' orientato a nord, est e sud con affacci finestrati sullo scoperto condominiale, lungo il lato ovest e parte del lato sud confina con un appartamento di altra proprietà e ad ovest anche con il vano scala condominiale.



Distribuzione interna:

- La porta di accesso immette direttamente in un ampio soggiorno (di circa 24 mq) finestrato a nord con affaccio su di un terrazzino di circa 8 mq;
- Il soggiorno è direttamente collegato ad una cucina (di circa 7 mq) finestrata a nord e verso il terrazzino;
- Un disimpegno (di circa 4 mq) permette di accedere a tutti i locali della zona notte:
 - o Una camera da letto (di circa 16 mq) finestrata a sud con affaccio sullo scoperto condominiale;
 - o Una camera da letto (di circa 14 mq) finestrata a nord con affaccio sullo scoperto condominiale;
 - o Una camera da letto (di circa 9 mq) finestrata a sud con affaccio sullo scoperto condominiale;
 - o Un bagno (di circa 5 mq) finestrato ad est e dotato di lavandino, w.c., bidé e vasca da bagno;
 - o Un bagno cieco (di circa 2,5 mq) dotato di lavandino, w.c. ed attacco per la lavatrice;

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono tutti in PVC di colore bianco a **taglio termico**, dotati di vetrocamera e di tapparelle avvolgibili in plastica. I serramenti sono nuovi, in un ottimo stato di conservazione e di manutenzione, risultano essere stati **rinnovati molto di recente a seguito di un intervento condominiale di riqualificazione energetica**;
- Le porte interne sono tutta a battente in legno di noce, le maniglie sono di colore ottone, il portoncino di ingresso è anch'esso in legno dotato di serratura di sicurezza. I serramenti interni risalgono completamente agli anni di costruzione dell'edificio, ovvero la fine degli anni '80, e sono in uno stato di manutenzione e di conservazione discreto, con qualche segno di usura;
- I pavimenti della zona giorno come anche i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono tutti in gres porcellanato, i pavimenti delle camere sono in parquet di legno a blocchetti, non appaiono essere mai stati rinnovati, risalgono tutti agli anni di costruzione dell'edificio, lo stato di manutenzione e di conservazione è discreto, sono stati tuttavia rilevati alcuni segni di usura e dissesto nei pavimenti delle camere;
- Le pareti ed i soffitti sono tutti finiti con rasature a gesso e tinteggiate principalmente di colore bianco, sono presenti anche tinteggiature in altre colorazioni e i finiture con tecnica a spugnato. Le tinteggiature non appaiono essere state rinnovate in anni recenti, lo stato di conservazione è complessivamente sufficiente ma risulta compromesso dalla presenza di muffe su parte dei soffitti e nelle parti alte delle pareti, riconducibili ad umidità da condensa dovuta a ponti termici e da percepibile scarsa aerazione dei locali da parte degli utilizzatori;
- Il terrazzino presenta pavimenti in klinker e parapetto pieno;
- L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con salvavita, tutti gli elementi appaiono in condizioni discrete, è presente un citofono, l'impianto elettrico è funzionante e rispondente agli standard normativi dell'epoca di costruzione;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro, il **sistema è del tipo "ibrido"**, risultato della combinazione di **due generatori installati di recente a seguito di intervento condominiale di riqualificazione energetica**, una caldaia a condensazione a gas metano del tipo murale posta in corrispondenza della cucina (fonte combustibile) ed una pompa di calore esterna posta in corrispondenza del terrazzino (**fonte rinnovabile**);
- E' presente un impianto di condizionamento con una unità interna;



L'aspetto generale dell'appartamento è sostanzialmente discreto, con spazi generosi e coerentemente distribuiti, si rileva la presenza di nuovi serramenti esterni a taglio termico ed un impianto termico dotato di nuovi generatori con sistema ibrido, tuttavia le restanti dotazioni impiantistiche e le finiture risalgono tutte agli anni di costruzione dell'edificio e non sono al passo con la contemporaneità ed il grado di rinnovo energetico del complesso condominiale. Lo stato di manutenzione e di conservazione complessivo è discreto ad eccezione della percepibile usura in alcuni punti della pavimentazione in parquet di legno e dei lievi problemi di muffe sui soffitti dovuti a ponti termici ed a scarsa aerazione. Il taglio dell'appartamento, la tipologia del complesso condominiale, il recente intervento di riqualificazione energetica, il contesto circostante e la relativa vicinanza al centro comunale di Anguillara Veneta sono sicuramente a vantaggio di una buona commerciabilità degli immobili.

Garage con cantina (sub. 8)

Situato al piano terra, è accessibile da via Olimpiadi tramite un cancello automatizzato che immette in un'area di manovra condominiale; il garage presenta una superficie di circa 15 mq, dal garage è possibile accedere tramite una porta metallica ad una cantina di circa 5 mq (in occasione del sopralluogo non è stato possibile accedere a quest'ultima). Il garage è finestrato con serramento in alluminio anodizzato, è pavimentato in cemento, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, è dotato di un portone basculante in lamiera verniciata, di impianto elettrico e di impianto idrico.

Lo stato di manutenzione e di conservazione è discreto.

• **Calcolo superficie commerciale**

(Il calcolo è effettuato secondo le consuetudini del mercato locale e con riferimento ai criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750)

Le superfici di calcolo sono ricavate dagli elaborati urbanistici e catastali.

	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Appartamento	100,0 mq	100,00%	100,0 mq
Terrazzino	8,0 mq	30,00%	2,4 mq
Garage	18,0 mq	50,00%	9,0 mq
Cantina	6,0 mq	25,00%	1,5 mq
Totale			113,0 mq

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

• **Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:**

Involucro edilizio

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Solai (tipologia)	laterocemento	media	buono
Murature perimetrali	muratura in laterizio con isolamento termico a cappotto	media	ottimo
Copertura (tipologia)	parte piano e parte a falde in laterocemento	media	buono
Manto di copertura	Parte membrana bituminosa e parte tegole curve	media	buono
Finitura esterna pareti	intonachino tinteggiato	media	ottimo



Appartamento

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone di ingresso	Portoncino in legno	media	discreto
Finitura interna pareti	Rasature a gesso tinteggiate	media	in parte da ripristinare
Serramenti interni (porte)	In legno a battente	media	discreto
Serramenti esterni (finestre)	In PVC con vetrocamera, avvolgibili in plastica	media	ottimo
Pavimenti	Gres porcellanato, parquet di legno	media	discreto
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	media	discreto
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, sistema 'ibrido' caldaia a gas e pompa di calore, radiatori in ferro	media	ottimo
Impianto elettrico	presente	media	funzionante
Impianto condizionamento	presente	media	non verificabile

• **Caratteristiche energetiche**

L'edificio è appena stato riqualificato energeticamente usufruendo della agevolazione fiscale cosiddetta "super bonus" e l'appartamento è dotato di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica in **Classe A3**, con scadenza in data 30.04.2031;

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

4. STIMA DEGLI IMMOBILI

• **Criteri di stima adottati**

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato 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.

Il valore attuale di libero mercato della piena proprietà verrà decurtato dei corrispettivi stimati dall'Amministrazione comunale per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ovvero decurtato dell'importo che un eventuale acquirente dovrebbe corrispondere al Comune di Anguillara Veneta per eliminare ogni vincolo derivante dalle convenzioni e legittimare ogni ulteriore cessione o locazione del bene in regime di libero mercato.

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 Anguillara Veneta si rilevano valutazioni di mercato sensibilmente diverse a seconda dell'esatta posizione e del quartiere di riferimento, ciò in funzione del fatto che nelle varie zone esistono contesti urbani ed edilizi estremamente differenti e di diverso pregio riconducibili a segmenti di mercato del tutto distinti;
- **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il piano, la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la dotazione di spazi scoperti privati o comuni, la luminosità, la qualità delle vedute, la



tipologia e il pregio delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà e le condizioni di obsolescenza e di manutenzione;

- **situazione giuridica**, quali la conformità alle leggi urbanistiche e alle altre disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

- **Stima**

Il valore dell'immobile viene calcolato moltiplicando il valore unitario di mercato preso a riferimento per la superficie commerciale precedentemente computata. Il valore unitario preso a riferimento è stato determinato dal raffronto tra le risultanze di accurate indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali locali e i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per beni assimilabili nel momento attuale. **L'indagine di mercato** è stata fatta a partire da uno screening degli annunci di vendita con i principali motori di ricerca immobiliari: www.casa.it, www.immobiliare.it, www.case.trovit.it, www.immobilmente.com, www.risorseimmobiliari.it, www.idealista.it individuando offerte con immobili paragonabili, in particolare per zona di inserimento, tipologia, dimensione, pregio, vetustà e stato di conservazione.

Il sottoscritto ha effettuato altresì un'indagine presso Astalegale, allo scopo di acquisire i risultati di vendite giudiziali già avvenute o in corso in zona limitrofa per immobili della stessa tipologia.

Stima con metodo sintetico comparativo

Si è proceduto alla ricerca di mercato di valori unitari per beni assimilabili, ovvero **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 appartamenti di livello discreto in complessi condominiali e dotati con più camere, che in questa zona costituiscono un taglio molto commerciabile; si è tenuto conto altresì dell'alta classe energetica.**

Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona B1 Centrale \ Centro capoluogo 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 810 e 950 €/mq di superficie catastale;

Valori desunti dal mercato

Si è verificato il mercato locale di immobili, con particolare riferimento ad edifici con abitazioni risalenti agli anni '80 - '90. In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 1.000 e 1.200 €/mq commerciale. Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale la classe energetica dell'edificio raggiunta grazie al recentissimo intervento di efficientamento energetico, l'ottimo stato di manutenzione e di decoro esterno del complesso condominiale per via del recente intervento di riqualificazione energetica che ha rinnovato anche alcune finiture e dotazioni impiantistiche dell'immobile in oggetto, in particolare per l'appartamento una distribuzione razionale dei locali e la presenza di tre camere da letto;



come fattori in diminuzione, in generale la mancanza di un rinnovo integrale delle parti comuni escluse dagli interventi di riqualificazione energetica, inoltre una collocazione lievemente decentrata rispetto al centro comunale, ai margini tra la zona agricola e la zona residenziale, in particolare per l'appartamento un orientamento a nord-est non del tutto favorevole ed uno stato di manutenzione e di conservazione non al pari con il contesto condominiale;

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 1.150,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile alla proprietà superficaria 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
113	€ 1.150,00	€ 129.950,00

A tale valore vanno dedotti i costi stimati per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, pari a: € 6.000,00 (euro seimila/00).

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

€ 105.000,00 (euro centocinquemila/00)
alla data del 28 marzo 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 lei note e nella massima obiettività.

Padova, 02 aprile 2024

arch. Andrea Dondi Pinton

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

Prospetto riepilogativo

- All. A** Quesito
- All. B** Titoli di provenienza
- All. C** Documentazione catastale
- All. D** Titoli abilitativi - Elaborati grafici stati assentiti



- All. E Documentazione fotografica**
- All. F Dimostrazione calcolo superficie commerciale**
- All. G Ispezione ipotecaria**
- All. H Documentazione Amministratore di condominio**
- All. I APE**
- All. L Atto di assegnazione**

