

TRIBUNALE DI PADOVA

Sezione civile e fallimentare

Procedura di Liquidazione Giudiziale

n. **51/2024**

Giudice Delegato dott. Vincenzo Cantelli

Curatore dott.ssa Alessia Schiavon

PERIZIA DI STIMA

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

PAGINA VUOTA

Sommario

A	PREMESSA	4
A.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	4
A.2	RIEPILOGO DELL'ATTIVITÀ PERITALE	5
A.3	INIZIO OPERAZIONI PERITALI E STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	6
B	TITOLI DI PROVENIENZA	6
C	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	6
C.1	ATTUALI IDENTIFICATIVI CATASTALI	6
C.1.A	CONFINI CATASTALI	9
C.2	CORRISPONDENZA IDENTIFICATIVI CATASTALI	10
C.2.A	CORRISPONDENZA DEGLI IDENTIFICATIVI CON STATO DEI LUOGHI	10
D	ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI	10
D.1	STATO DI POSSESSO E DIRITTI DI COMPROPRIETÀ CON SOGGETTI ESTRANEI	10
D.1.A	PROPRIETÀ DEI BENI	10
D.1.B	ALTRI DIRITTI REALI	11
D.1.C	CONTRATTI DI LOCAZIONE	11
D.2	LOTTE DI VENDITA	11
D.2.a.1	<i>Stralcio in natura, quota di pertinenza, progetto di divisione</i>	11
D.3	FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	12
D.3.A	REGIME PATRIMONIALE	12
D.4	FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE	12
D.4.A	ISCRIZIONI CONTRO	12
D.4.B	TRASCRIPTIONI CONTRO	14
E	CONFORMITÀ URBANISTICA	14
E.1.A	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	14
E.2	TITOLI ABILITATIVI REPERITI	15
E.2.A	AGIBILITÀ	16
E.3	ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA	16
F	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	17
F.1	CONTESTO URBANO	17
F.2	DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE NELL'INSIEME	18
F.3	DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA	19
APPARTAMENTO	19
GARAGE	23
TERRENO AGRICOLO	23
G	CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	24
H	STIMA DEGLI IMMOBILI	24
H.1	CRITERI DI STIMA ADOTTATI	24
H.2	STIMA	25
H.2.A	APPARTAMENTO CON GARAGE, GIARDINO E PORTICO	25
H.2.B	TERRENO AGRICOLO	27
H.3	CONCLUSIONI DI STIMA	27

PAGINA VUOTA

A PREMESSA

Con comunicazione del 24.05.2024, su richiesta della dott.ssa Alessia Schiavon, Curatore della Procedura in oggetto, l'ill.mo Sig. Giudice Delegato dott. Vincenzo Cantelli, nominava quale perito stimatore dei beni immobili lo scrivente arch. Marco Pastorini, con domicilio professionale in Padova via Sacro Cuore 104/a, nato a Padova il 06.12.1983, libero professionista iscritto all'Ordine professionale degli Architetti di Padova al n. 3309, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 3181, per l'identificazione e la stima relativa al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare riferito alla Liquidazione Giudiziale n. 51/2024.

A.1 Individuazione dei beni oggetto di stima

(come da comunicazione di nomina a perito stimatore):

Dati catastali:

Catasto fabbricati - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco PD

Fg. 12 - mapp. 255 - sub. 3 - A/2 - cons: 5,5 vani - v. Padana 69a

Diritto: proprietà per 1\1

Catasto fabbricati - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco PD

Fg. 12 - mapp. 255 - sub. 7 - C/2 - cons: 63 mq - v. Padana

Diritto: proprietà per 1\2

Catasto fabbricati - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco PD

Fg. 12 - mapp. 650 - C/6 - cons: 40 mq - v. Padana 69a

Diritto: proprietà per 1\1

Catasto terreni - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco PD

Fg. 12 - mapp. 647 - SEMINATIVO cons: 55 are 00 ca - SEMIN ARBOR cons: 05 are 55 ca

Diritto: proprietà per 1\1

Catasto terreni - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco PD

Fg. 12 - mapp. 648 - SEMIN ARBOR cons: 01 are 56 ca

Diritto: proprietà per 1\1

Catasto terreni - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco PD

Fg. 12 - mapp. 649 - SEMIN ARBOR cons: 06 are 89 ca

Diritto: proprietà per 1\1

Luogo: Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco PD, frazione 'Vigorovea'
via Padana n. 69a

Tipologia di beni: Piena proprietà di appartamento al piano primo con due camere, direttamente collegato tramite scala interna ad altra unità immobiliare non oggetto della presente procedura, garage in corpo staccato in parte da sanare, terreno agricolo di 6.055 mq, portico al piano terra in comproprietà, il tutto situato in complesso bifamiliare con scoperto comune e giardino esclusivo;

A.2 Riepilogo dell'attività peritale

in data 24.05.2024: - Ricevimento atto di nomina dal Curatore dott.ssa Alessia Schiavon;

periodo
successivo: - Acquisizione del **titolo di provenienza degli immobili** oggetto della presente procedura presso lo studio del Notaio dott.ssa Maria Leotta;

- Indagine presso gli **Uffici del Catasto** per l'acquisizione documentale di: visure per immobili - estratto di mappa - planimetrie catastali attuali;

- **Accertamento della conformità urbanistica** degli immobili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco tramite: ricerca pratiche edilizie relative al fabbricato in oggetto, presentazione di richiesta di accesso agli atti e domanda di riproduzione della documentazione tecnica necessaria ai fini delle verifiche richieste;

- Richiesta di **Certificato di Destinazione Urbanistica**, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco;

in data 11.07.2024: - **Inizio delle operazioni peritali** con sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura alla presenza del Curatore;

periodo
successivo: - Indagine presso l'Agenzia del Entrate con **Ispezione ipotecaria** relativa agli immobili oggetto di procedura;

- **Indagine presso Astalegale** per l'acquisizione dei risultati delle vendite giudiziali per immobili nelle zone limitrofe;

- **Indagine di mercato** per la valutazione degli immobili ed **elaborazione della perizia di stima**;

- **Conclusione delle operazioni peritali** con deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova;

A.3 Inizio operazioni peritali

Il giorno 11.07.2024 è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura, alla presenza del Curatore dott.ssa Alessia Schiavon.

B TITOLI DI PROVENIENZA

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

- **Atto di donazione**, redatto dal notaio MARIA LEOTTA di Piove di Sacco PD, iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 08.11.2002, rep.n. 67460 racc.n. 8735, registrato a Padova 2 al n. 8486 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 26.11.2002 ai nn. 50087/34039;
- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio LORENZO TODESCHINI PREMUDA di Padova, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 28.04.2006, rep.n. 57628 racc.n. 17900, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 15.05.2006 ai nn. 25981/14108;

In virtù degli atti sopraindicati il signor dichiarato essere coniugato in regime di separazione legale dei beni, **ha acquistato la piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto della presente procedura**, ad eccezione dell'immobile al mapp. 255 sub. 7, realizzato in anni seguenti, unitamente al diritto di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'Art. 1117 del C.c. ed in particolare *"l'area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato"*.

(allegato 'A' - Titolo di provenienza)

C IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.1 Attuali identificativi catastali

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

(allegato 'B' - Documentazione catastale)

Appartamento

Catasto Fabbricati - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

Fg. 12 - part. 255 - sub. 3 - cat. A/2 - cl. 1 - cons. 5,5 vani - sup. catastale: totale 129 mq -

totale escluse aree scoperte 126 mq - rendita € 468,68 - via Padana n. 69A - P: 1

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/04/2023 Pratica n. PD0036593 in atti dal 03/04/2023 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36593.1/2023);

- Immobili intestati a:

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

Diritto reale: **proprietà per 1\1 in regime di separazione dei beni**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 08/11/2002 Pubblico ufficiale LEOTTA MARIA Sede PIOVE DI SACCO (PD) Repertorio n. 67460 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 34039.1/2002 Reparto PI di PADOVA in atti dal 27/11/2002;

Portico

Catasto Fabbricati - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

Fig. 12 - part. 255 - sub. 7 - cat. C/2 - cl. 2 - cons. 63 mq - sup. catastale: totale 63 mq - rendita € 139,91 - via Padana n. snc - P: T

- Dati immobili derivanti da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 11/04/2022 Pratica n. PD0044574 in atti dal 12/04/2022 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 44574.1/2022);

- Immobili intestati a:

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

Diritto reale: **proprietà per 1\2 quote provvisorie da definire con atto legale in regime di separazione dei beni**

- _____, nata a _____ il _____ - c.f. _____

Diritto reale: **proprietà per 1\2 quote provvisorie da definire con atto legale in regime di separazione dei beni**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 08/11/2002 Pubblico ufficiale LEOTTA MARIA Sede PIOVE DI SACCO (PD) Repertorio n. 67460 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 34039.1/2002 Reparto PI di PADOVA in atti dal 27/11/2002;

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

Cortile

Catasto fabbricati - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

Fig. 12 - part. 255 - sub. 6 - B.c.n.c. dal 12.04.2022

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE del 11/04/2022 Pratica n. PD0044570 in atti dal 12/04/2022 VARIAZIONE DI BCNC (n. 44570.1/2022);

Il complesso bifamiliare sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

Fig. 12 - part. 255 - ENTE URBANO - sup. 13 are 89 ca

- Dati immobili derivanti da: Tipo Mappale del 25/10/2021 Pratica n. PD0103651 in atti dal 25/10/2021 presentato il 25/10/2021 (n. 103651.1/2021);

Garage

Catasto Fabbricati - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

Fg. 12 - part. 650 - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 40 mq - sup. catastale: totale 54 mq - rendita € 74,37 - via Padana n. 69A - P: T

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

- Immobili intestati a:

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

Diritto reale: **proprietà per 1\1 in regime di separazione dei beni**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 08/11/2002 Pubblico ufficiale LEOTTA MARIA Sede PIOVE DI SACCO (PD) Repertorio n. 67460 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 34039.1/2002 Reparto PI di PADOVA in atti dal 27/11/2002;

Il garage sorge su area così censita:

Catasto Terreni - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

Fg. 12 - part. 650 - ENTE URBANO - sup. 03 are 79 ca

- Dati immobili derivanti da: FRAZIONAMENTO del 12/07/2002 Pratica n. 201276 in atti dal 12/07/2002 (n. 6575.1/2002);

Giardino

Catasto Terreni - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

Fg. 12 - part. 648 - ql. SEMIN ARBOR - cl. 4 - sup. 01 are 56 ca - reddito dom. € 0,66 reddito agr. € 0,64

- Dati immobili derivanti da: FRAZIONAMENTO del 12/07/2002 Pratica n. 201276 in atti dal 12/07/2002 (n. 6575.1/2002);

- Immobili intestati a:

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

Diritto reale: **proprietà per 1\1 in regime di separazione dei beni**

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 08/11/2002 Pubblico ufficiale LEOTTA MARIA Sede PIOVE DI SACCO (PD) Repertorio n. 67460 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 34039.1/2002 Reparto PI di PADOVA in atti dal 27/11/2002;

Giardino

Catasto Terreni - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

Fg. 12 - part. 649 - ql. SEMIN ARBOR - cl. 4 - sup. 06 are 89 ca - reddito dom. € 2,93 reddito

agr. € 2,85

- Dati immobili derivanti da: FRAZIONAMENTO del 12/07/2002 Pratica n. 201276 in atti dal 12/07/2002 (n. 6575.1/2002);

- Immobili intestati a:

- nato a il - c.f.

Diritto reale: **proprietà per 1\1 in regime di separazione dei beni**

- Dati intestazione derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 28/04/2006 Pubblico ufficiale TODESCHINI PREMUDA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 57628 - MODELLO UNICO 14108/2006 Voltura n. 8376.1/2006 - Pratica n. PD0115141 in atti dal 29/05/2006;

Terreno agricolo

Catasto Terreni - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD)

Fg. 12 - part. 647 - AA - ql. SEMINATIVO - cl. 2 - sup. 55 are 00 ca - reddito dom. € 37,56
reddito agr. € 28,41 - AB - ql. SEMIN ARBOR - cl. 4 - sup. 05 are 55 ca - reddito dom. € 2,36
reddito agr. € 2,29

- Dati immobili derivanti da: TABELLA DI VARIAZIONE del 12/03/2007 Pratica n. PD0125932 in atti dal 12/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 48002.1/2007);

- Immobili intestati a:

- nato a il - c.f.

Diritto reale: **proprietà per 1\1 in regime di separazione dei beni**

- Dati intestazione derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 28/04/2006 Pubblico ufficiale TODESCHINI PREMUDA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 57628 - MODELLO UNICO 14108/2006 Voltura n. 8376.1/2006 - Pratica n. PD0115141 in atti dal 29/05/2006;

C.1.a Confini catastali

Confini del lotto unico (C.T. fg. 12 - mapp. 255-647-648-649-650):

nord: fg. 14 mapp. 117 (lotto ineditato di altra proprietà)
sud: via Padana (strada pubblica) - fg. 12 mapp. 96 (area pubblica)
ovest: fg. 12 mapp. 253 e 820 (lotti edificati di altra proprietà)
est: fg. 14 mapp. 740 (parcheggio e strada pubblica)

Confini dell'appartamento (C.F. fg. 12 - mapp. 255 - sub. 3):

nord: distacco su sub. 6 (cortile comune)
sud: distacco su sub. 6 (cortile comune)
ovest: distacco su sub. 6 (cortile comune)
est: distacco su sub. 6 (cortile comune)

Confini del portico (C.F. fg. 12 - mapp. 255 - sub. 7):

nord: sub. 6 (cortile comune) - sub. 2 (appartamento di altra proprietà)
sud: sub. 6 (cortile comune)
ovest: sub. 6 (cortile comune) - sub. 2 (appartamento di altra proprietà)
est: sub. 6 (cortile comune)

Confini del garage (C.F. fg. 12 - mapp. 650):

nord: mapp. 647 (terreno stessa proprietà)
sud: mapp. 255 sub. 6 (cortile comune)
ovest: mapp. 253 (lotto edificato di altra proprietà)
est: mapp. 648 (terreno stessa proprietà)

C.2 Corrispondenza identificativi catastali

C.2.a Corrispondenza degli identificativi con stato dei luoghi

Relativamente all'appartamento (mapp. 255 - sub. 3) ed al portico (mapp. 255 - sub. 7), questi risultano accatastati regolarmente e le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi verificato in sede di sopralluogo.

Relativamente al garage (mapp. 650) si rileva che la planimetria catastale del garage corrisponde nella sostanza all'ultimo stato assentito ma **differisce rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo**, come verrà approfondito unitamente alle valutazioni relative alla conformità urbanistica nel successivo **paragrafo - Conformità urbanistica**.

Relativamente alle aree su cui sorgono i fabbricati ed ai lotti di terreno ai mappali 647-648-649, questi risultano accatastati al Catasto terreni e l'estratto di mappa appare corrispondente allo stato dei luoghi rilevabile a vista e constatato in sede di sopralluogo, fatta salva ogni eventuale verifica topografica dei confini, che esula dalla presente valutazione.

D ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI

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

D.1.a Proprietà dei beni

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

Fg. 12 mapp. 255 sub. 3 - mapp. 650 - mapp. 647 - mapp. 648 - mapp. 649

- , nato a , il - c.f.

Diritto reale: **proprietà per 1\1**

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

Fg. 12 mapp. 255 sub. 7

- , nato a , il - c.f.

Diritto reale: **proprietà per 1\2**

- , nata a , il - c.f.

Diritto reale: **proprietà per 1\2**

L'immobile in oggetto risulta essere stato realizzato nel 2006 dai comproprietari sopra indicati, la sig.ra è estranea alla presente procedura.

D.1.b Altri diritti reali

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

D.1.c Contratti di locazione

Da quanto è stato possibile appurare, non risultano contratti di locazione o di altro tipo incidenti sul godimento degli immobili sopra indicati o da sentenze trascritte alla Conservatoria dei registri immobiliari. I terreni sono liberi e non coltivati.

D.2 Lotti di vendita

In considerazione della natura e consistenza dei beni oggetto della presente procedura, si ritiene che possa essere più proficuo prevedere la vendita dell'intero complesso, evitando una scomposizione in lotti di vendita distinti che potrebbero avere una limitata commerciabilità se venduti autonomamente. Si è dunque dell'opinione che possa essere più utile procedere alla vendita in un UNICO LOTTO, comprendente le più tipologie di beni che verranno comunque stimate separatamente. Tutti le pertinenze, dipendenze, diritti accessori, servitù passive ed attive, con riferimento anche a reti tecnologiche eventualmente esistenti, insieme alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare, così come indicato all'art. 1117 del Codice Civile, si intendono comprese nel lotto.

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

Non è previsto o necessario né un progetto di divisione né uno stralcio in natura di quota, con riferimento ai beni colpiti per l'intero. Relativamente al mapp. 255 - sub. 7, ovvero il bene colpito costituito dalla quota di 1\2 di proprietà di un'unica unità immobiliare

consistente in un portico al piano terra, non si ravvisano le condizioni per procedere ad un progetto di divisione, trattandosi di un manufatto accessorio di piccole dimensioni funzionalmente sviluppato in continuità su di un solo livello per il quale non sarebbe praticabile un'agevole divisione.

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

Lo scrivente non ha riscontrato la sussistenza, a carico dei beni pignorati, di 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, oneri reali o obbligazioni *propter rem*, servitù a favore di terzi, diritti d'uso o abitazione a favore di terzi, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, regolamenti o vincoli di natura condominiale, contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli di carattere storico-artistico.

D.3.a Regime patrimoniale

Sulla base di Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco in data 10.09.2024, il sig. _____ e la sig.ra _____ hanno contratto matrimonio in data _____ in regime di separazione legale dei beni.

(allegato 'H' - Estratto per riassunto di matrimonio)

D.4 Formalità, vincoli e oneri suscettibili di cancellazione

D.4.a Iscrizioni contro

1) Iscrizione ai nn. 46893 R.G. / 11422 R.P. del 22/08/2007: Ipoteca volontaria

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

Descrizione: Atto notarile

Notaio: Todeschini Premuda Giovanni - rep.n. 98062/28841 del 09.08.2004

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Totale: €

A favore: - l

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

A carico: - _____ nata a _____ il _____ - c.f.

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in regime di separazione dei beni

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

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 255 - sub. 3**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,0 vani

Osservazioni:

- **L'immobile all'unità negoziale n. 1 non trova riscontro al catasto fabbricati, si ritiene che l'immobile sia stato erroneamente trascritto al Comune di Piove di Sacco ma che gli identificativi corrispondano all'immobile oggetto della presente procedura;**

2) **Iscrizione ai nn. 43207 R.G. / 8084 R.P. del 06/11/2018: Ipoteca conc. amministrativa / riscossione**

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

Descrizione: Altro atto

Pubbl.ufficiale: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma - rep.n. 2462/7718 del 05.11.2018

Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Totale: €

Richiedente: Agenzia delle Entrate - Riscossione di Padova

A favore: -

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

A carico: - , nata a | il | - c.f.

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
in regime di separazione dei beni

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

2) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 255 - sub. 3**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,0 vani

3) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 650**

nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 40 mq

Osservazioni:

- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 corrispondono a parte degli immobili oggetto della presente procedura;**

3) **Iscrizione ai nn. 10895 R.G. / 1721 R.P. del 28/03/2023: Ipoteca giudiziale**

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

Descrizione: Atto giudiziario

Pubbl.ufficiale: Tribunale di Padova - rep.n. 824 del 15.03.2023

Derivante da: Decreto ingiuntivo

Totale: €

Richiedente:

A favore:

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 1/1

A carico: - , nata a | il | - c.f.

relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 1/1

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

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 255 - sub. 7**

nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 63 mq

Unità negoziale n. 2 - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco PD

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 255 - sub. 3**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,0 vani

2) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 650**

nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 40 mq

3) **Catasto Terreni - Fg. 12 - part. 647**

nat: T Terreno - cons. 6055 mq

4) **Catasto Terreni - Fg. 12 - part. 648**

nat: T Terreno - cons. 156 mq

5) **Catasto Terreni - Fg. 12 - part. 649**

nat: T Terreno - cons. 689 mq

Osservazioni:

- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 ed all'unità negoziale n. 2 corrispondono nell'insieme agli immobili oggetto della presente procedura;**

D.4.b Trascrizioni contro

1) **Trascrizione ai nn. 21127 R.G. / 15129 R.P. del 05/06/2024: Atto giudiziario**

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

Aut. Emittente: Tribunale di Padova - cf: 80015080288 - rep. 51 del 18.04.2024

Specie: Atto giudiziario

Descrizione: Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale

Richiedente:

A favore: - **Massa di creditori di**
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 1/1

A carico: - nata a il - c.f.
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/2
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 1/1

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

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 255 - sub. 7**

nat: C2 Magazzini e locali di deposito - cons. 63 mq

Unità negoziale n. 2 - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco PD

1) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 255 - sub. 3**

nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 5,0 vani

2) **Catasto Fabbricati - Fg. 12 - part. 650**

nat: C6 Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse - cons. 40 mq

3) **Catasto Terreni - Fg. 12 - part. 648**

nat: T Terreno - cons. 156 mq

4) **Catasto Terreni - Fg. 12 - part. 647**

nat: T Terreno - cons. 6055 mq

5) **Catasto Terreni - Fg. 12 - part. 649**

nat: T Terreno - cons. 689 mq

Osservazioni:

- **Gli immobili all'unità negoziale n. 1 ed all'unità negoziale n. 2 corrispondono nell'insieme agli immobili oggetto della presente procedura;**

(Allegato 'F' - Ispezione Ipotecaria)

E CONFORMITÀ URBANISTICA

Il sottoscritto ha effettuato accurate indagini allo scopo di verificare la conformità urbanistica e valutare la presenza di eventuali opere abusive negli immobili 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).

E.1.a Certificato di destinazione urbanistica e Destinazione urbanistica dell'area

Sulla base di C.D.U. Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco in data 09.09.2024 prot.n. 7918/'24 - 8629/'24, il Piano degli Interventi comunale vigente inquadra l'area in oggetto ricadente in:

- Foglio 12 particella 255 porzione-647 porzione-648-649 porzione-650: Zona C1E/83;

- Foglio 12 particella 647 porzione: Zona Agricola "E";
- Foglio 12 particella 255 porzione-647 porzione-649 porzione: Viabilità;

E.2 Titoli abilitativi reperiti

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

- **"Licenza edilizia n. 1105"**, rilasciata in data 26.10.1971, intestata al sig. _____, per *'costruire una casa di abitazione'*, sul terreno allora censito al foglio 22 mapp. 94d-95c in via Padana;
- **"Licenza edilizia n. 1199"**, rilasciata in data 04.08.1972, intestata al sig. _____, per *'costruire una centrale termica e una rimessa rurale'*, sul terreno allora censito al foglio 22 mapp. 94d-95c in via Padana;
- **"Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 2569"**, rilasciata in data 11.02.1992, intestata al sig. _____, per *'costruzione scala esterna, modifiche interne per ottenere 2 alloggi e cambio d'uso da annessi rustici a garage'*, sul terreno allora censito al fg. 12 mapp.252-255-291 in via Padana;
- **"Permesso di costruire n. 3713"**, prot.n. 2424/06, rilasciato in data 13.06.2006, intestato al sig. _____ e alla sig.ra _____ per *'ampliamento fabbricato ad uso portico'*, sul terreno allora censito al fg. 12 mapp. 255 in via Padana;
- **"D.I.A. Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 1088"**, presentata in data 05.02.2002, intestata alla sig.ra _____, per la installazione di un serbatoio interrato di GPL;
- **"S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia n. 1801"**, presentata in data 16.11.2021, intestata al sig. _____, pratica edilizia in sanatoria relativa all'immobile censito al fg. 12 mapp. 255 sub. 2 e sub. 3;
- **"C.I.L.A. Superbonus Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. 0918"**, presentata in data 14.04.2022, intestata al sig. _____, pratica edilizia per riqualificazione energetica, relativa all'immobile censito al fg. 12 mapp. 255 sub. 2 e sub. 3;

I suddetti provvedimenti, fatte salve le precisazioni al primo paragrafo del presente capitolo, legittimano lo stato attuale del fabbricato nel suo complesso e delle unità immobiliari oggetto di procedura, ad eccezione delle difformità descritte ed analizzate nel successivo paragrafo "Difformità urbanistiche". Si ritiene utile segnalare che la pratica

edilizia 'CILA Superbonus', legittima le opere di efficientamento energetico previste ed è in corso di validità, tuttavia gli interventi non risultano ancora essere iniziati.

E.2.a Agibilità

- **"Autorizzazione di abitabilità n. 1105"**, rilasciata in data 27.10.1972, intestata al sig. _____ per 'civile abitazione', sul terreno allora censito al foglio 22 mapp. 94d-95c in via Padana 69a;
- **"Certificato di abitabilità n. 2569"**, prot.n. 3080/93 rilasciato in data 07.09.1993, intestato al sig. _____, per 'costruzione scala esterna, modifiche interne per ottenere 2 alloggi e cambio d'uso da annessi rustici a garage', sul terreno allora censito al fg. 12 mapp.252-255-291 in via Padana;

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

E.3 Accertamento della conformità urbanistica

Relativamente all'appartamento (fg. 12 mapp. 255 sub. 3) ed al portico (fg. 12 mapp. 255 sub. 7), il sottoscritto non ha rilevato negli immobili in oggetto alcuna difformità rispetto all'ultimo stato assentito e **non si rileva la presenza di alcuna opera abusiva ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n.47** e successive modificazioni.

Relativamente al garage (fg. 12 mapp. 650), dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i succitati provvedimenti autorizzativi e quanto appurato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, si è potuto rilevare quanto segue:

- Il fabbricato oggetto di 'Licenza edilizia n. 1199' appare lievemente difforme rispetto a quanto concesso, nello specifico risulta di dimensioni minori rispetto a quanto rappresentato, con lievi modifiche forometriche, realizzato ad un solo livello con copertura a due falde in luogo di due livelli con copertura ad una falda. Trattasi di difformità tutte riconducibili a 'Tolleranze esecutive' ai sensi dell'Art. 34-bis comma 2-bis del D.P.R. 380/2001 (come introdotto dalla Legge n. 105\2024), ad eccezione delle modifiche prospettive riconducibili ad abuso edilizio a seguito di *opere di manutenzione straordinaria di cui all'Art. 3 comma 1 punto b) del D.P.R. 380/2001 eseguite in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'Art. 22 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001*;
- Si è rilevata inoltre la presenza di due volumi in ampliamento, non rappresentati negli elaborati grafici di progetto di tale licenza, ed inequivocabilmente risalenti ad epoca di realizzazione differente rispetto al manufatto originario. Un primo volume, di circa 3,5 m x 8 m, realizzato in aderenza a nord-est, costituito da un

deposito con struttura di copertura ad una falda in travi di legno con manto in lastre metalliche ed accesso esterno tramite portone a due ante in legno, un secondo volume, di circa 9 m x 8,5 m, realizzato in aderenza a sud-est, costituito da un deposito accessibile internamente attraverso il garage, dotato di struttura portante leggera a telaio in acciaio con chiusure verticali ed orizzontali esterne in pannelli coibentati di tipo 'sandwich'.

Si ritiene che la realizzazione di tali ampliamenti 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 situazioni di difformità possono essere complessivamente sanate ai sensi dell'*art. 36 del D.P.R. 380/2001* legittimando lo stato di fatto per mezzo di presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, subordinato al pagamento a titolo di oblazione di un importo in misura non inferiore a 516 €, di **Permesso di costruire in sanatoria**, a firma di un tecnico e con corredo dei necessari elaborati tecnici, prevedendo necessario successivo aggiornamento catastale e SCIA per agibilità.

Per la legittimazione delle opere sanabili, considerando i costi amministrativi (per sanzioni, oneri, diritti di segreteria comunali e diritti catastali), i costi per spese tecniche a vario titolo (rilievi, pratica di sanatoria, aggiornamento catastale, Scia per agibilità, imposte e accessori di legge) ed i costi per l'ottenimento delle certificazioni tecniche (certificato di collaudo statico, dichiarazione di conformità impianti), si stima che la legittimazione urbanistica comporti preliminarmente un costo approssimabile a:

€ 15.000,00 (euro quindicimila/00)

(allegato 'C' - Documentazione urbanistica)

F DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni in oggetto sono costituiti dalla piena proprietà di appartamento al piano primo con due camere, direttamente collegato ad unità estranea alla procedura, garage in corpo staccato in parte da sanare, terreno agricolo di 6.055 mq, portico al piano terra in comproprietà, il tutto situato in complesso bifamiliare con scoperto comune e giardino esclusivo.

Gli immobili sono ubicati a Sant'Angelo di Piove di Sacco PD, frazione 'Vigrovea', in via Padana n. 69A.

F.1 Contesto urbano

Gli immobili si trovano in Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco PD, in via Padana n. 69a, lungo la Strada Statale 516 'Piovese', nelle vicinanze della frazione di 'Vigrovea', a

circa 500 m dal centro della frazione, a circa 3,5 km dal centro comunale, a circa 10 km dalla città di Padova. Il contesto è caratterizzato primariamente da edilizia residenziale di costruzione relativamente datata attestata lungo il fronte stradale, il tessuto urbano è eterogeneo, gli immobili si trovano al limite tra la zona residenziale e la zona agricola. La zona presenta ottima accessibilità, è ampiamente dotata di servizi, quali poste, piccole attività commerciali, asili, scuole (primarie e secondarie di primo grado), si trova nelle vicinanze di una fermata di trasporto pubblico extraurbano.

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

F.2 Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme

I beni oggetto della presente procedura, come già introdotto nei paragrafi precedenti, sono costituiti da una pregevole porzione di villino bifamiliare collocata al piano primo, con ampio giardino, un edificio destinato a garage in corpo staccato ed un terreno agricolo di circa 6.055 mq, pari a circa un campo padovano e mezzo. Il nucleo edilizio originario risale alla prima metà degli anni '70 del secolo scorso, l'edificio si è poi articolato nel tempo ed è stato oggetto di successivi interventi di manutenzione e di rinnovo delle principali finiture e dotazioni impiantistiche con riqualificazione del complesso che si presenta oggi con caratteristiche certamente di pregio e ben inserito nel proprio contesto.

I due terreni al mapp. 648 e 649, pur essendo costituiti da terreni agricoli con autonomia catastale rispetto al fabbricato ed al suo lotto di pertinenza, sono di fatto ricompresi nell'ampio giardino della villetta e verranno trattati e valutati come parte del compendio edilizio e non come terreni agricoli, assecondando la vocazione che dimostrano di fatto.

L'edificio residenziale presenta base pressoché rettangolare, è sviluppato su due piani fuori terra con copertura a padiglione, il fronte principale è orientato a sud-ovest ed è completamente circondato da giardino piantumato.

Il complesso è stato edificato e successivamente rinnovato secondo canoni riconducibili alla tipologia dell'edilizia residenziale tipica della campagna veneta e si presenta accurato nella sua forma compositiva, nella cura dei dettagli costruttivi e nella scelta delle finiture, che risultano essere di gusto non distante da quello contemporaneo pur richiamando materiali e soluzioni costruttive tipici dell'edilizia rurale locale che conferiscono all'edificio un aspetto decisamente pregevole, oltre che ben conservato.

L'abitazione sorge su di un lotto scoperto di circa 2.380 mq, l'accesso avviene direttamente

da via Padana dove un cancello pedonale ed un cancello carrabile automatizzato, entrambi in ferro verniciato, immettono in un ampio scoperto tenuto prevalentemente a giardino, la porzione carrabile è pavimentata parte in terra battuta e ghiaia, e parte in cemento, mentre i camminamenti sono in gres porcellanato, la restante porzione di scoperto è tenuta accuratamente a giardino con siepi e piantumazioni.

L'edificio presenta strutture a telaio in cemento armato con pareti in muratura di laterizio, i fronti sono intonacati e tinteggiati di colore crema chiaro, i solai di interpiano e di copertura sono in laterocemento, il manto di copertura è in tegole curve di laterizio, le lattonerie sono in rame. L'edificio è caratterizzato dalla presenza di un generoso portico in proprietà al piano terra sviluppato lungo i fronti sud ed est, dotato di struttura in travi di legno su colonne in mattoni pieni di laterizio.

Nel complesso si ritiene che il villino costituisca una pregevole espressione dell'architettura residenziale della campagna veneta, le caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico sono senz'altro apprezzabili, l'aspetto generale dell'edificio e la qualità delle finiture sono di livello molto buono. L'immobile risulta essere stato rinnovato in anni recenti, tutte le finiture e le dotazioni impiantistiche appaiono in uno stato di conservazione e di manutenzione pressoché buono, apparentemente privo di difetti significativi apprezzabili a vista.

F.3 Descrizione analitica dei beni oggetto di stima

Appartamento

L'appartamento è sviluppato al piano primo, con accesso principale tramite scala esterna, è orientato a nord-est, nord-ovest, sud-est e a sud-ovest con affacci finestrati sul cortile comune.

Composizione e dati metrici principali

- Ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, terrazzino;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 104 mq;
- Superficie netta calpestabile del terrazzino: 9 mq
- L'appartamento ha altezza netta circa: 2,9 m;

Distribuzione interna

Piano primo

- La scala esterna conduce ad un terrazzino di ingresso (di circa 9 mq) che dà accesso all'appartamento, l'ingresso (di circa 16 mq) è direttamente collegato ad un soggiorno

(di circa 22 mq), ampiamente finestrato a sud-ovest e a nord-ovest e dotato di termo-caminetto;

- Dall'ingresso è possibile accedere a:
 - o Una cucina (di circa 17 mq), finestrata a sud-ovest;
 - o Una scala interna del tipo a chiocciola che attualmente consente il passaggio da e verso l'appartamento posto al piano terra ed estraneo alla presente procedura;
- Un disimpegno distribuisce a tutti i restanti locali della zona notte:
 - o Una camera da letto (di circa 17 mq), finestrata a sud-est;
 - o Una camera da letto (di circa 18 mq), finestrata a nord-ovest;
 - o Un ripostiglio (di circa 7 mq), finestrato a nord-est;
 - o Un bagno (di circa 7 mq), finestrato a sud-est e dotato di lavandino, w.c., bidé, vasca da bagno ed attacco per la lavatrice;

Con riferimento al collegamento diretto verso l'unità estranea alla presente procedura, come sopra descritto, si ritiene di poter considerare un costo complessivo in via del tutto preliminare di € 5.000,00, necessario qualora si volesse rendere del tutto indipendenti i due appartamenti, comprensivo di: rimozione della scala, posa di soletta metallica e ammorsamenti, posa di massetto e pavimento, realizzazione di isolamento termoacustico e di controsoffitto, rasature e tinteggiature, costi amministrativi e costi per spese tecniche. Tali costi non verranno detratti dal valore di mercato degli immobili ma si terrà conto dell'attuale situazione di promiscuità nella parametrizzazione del prezzo unitario.

Finiture interne

- I serramenti esterni sono quasi completamente in legno di larice con vetrocamera, apparentemente rinnovati in anni più recenti rispetto alla costruzione dell'edificio, dotati di zanzariere e avvolgibili in plastica, i davanzali sono tutti in marmo, sono presenti anche alcuni serramenti doppi in alluminio anodizzato, questi apparentemente risalenti agli anni di costruzione dell'edificio (primi anni '70), i serramenti esterni sono tutti in uno stato di conservazione e di manutenzione molto buono;
- Le porte interne sono tamburate in legno di noce a battente, dotate di ferramenta datata e specchiature in legno, risultano essere degli anni di costruzione dell'edificio, sono presenti alcune porte del tipo scorrevole con specchiature in vetro, apparentemente rinnovate in anni più recenti, il portoncino di ingresso è in legno con specchiature in vetro ed è dotato di blindature, tutti i serramenti sono in uno stato di manutenzione e di conservazione molto buono;

- I pavimenti della zona giorno sono tutti in palladiana di marmo, sono presenti anche pavimenti in gres, i pavimenti ed i rivestimenti della cucina e del bagno sono in piastrelle ceramiche, i pavimenti delle camere da letto sono tutti in parquet di legno, lo stato di manutenzione e di conservazione è molto buono, privo di difetti significativi;
- Le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati al civile e tinteggiati principalmente di colore bianco, sono presenti anche finiture con tecnica a spugnato di colore crema, lo stato di conservazione è sostanzialmente buono ad eccezione della presenza di alcune muffe in forma lieve in corrispondenza delle chiusure esterne verso il lato nord, dovute alla presenza di umidità da condensa, situazioni comunque facilmente risolvibili;
- La scala interna che collega l'unità al piano terra, estranea alla presente procedura, è dotata di struttura e parapetto metallico con gradini in legno, la scala esterna di ingresso all'appartamento è dotata di struttura in C.A. con pavimentazione in klinker, parapetto in parte pieno ed in parte in ferro;
- L'impianto elettrico dell'appartamento è autonomo, è dotato di contatore per fornitura dedicata e di quadro elettrico con salvavita, tutti gli elementi appaiono in buone condizioni, l'unità è dotata di citofono, l'impianto è funzionante ed apparentemente dell'epoca di costruzione dell'edificio, rispondente agli standard normativi dell'epoca di realizzazione;
- L'impianto termico è autonomo e destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro, la caldaia è del tipo murale, risulta alloggiata all'interno in corrispondenza della cucina ed è collegata ad una bombola interrata di GPL posta in corrispondenza del giardino di proprietà esclusiva al mapp. 649, la bombola serve anche l'impianto termico dell'appartamento al piano terra estraneo alla presente procedura, senza contabilizzatori; l'appartamento è dotato inoltre di termocaminetto in corrispondenza del soggiorno e di una stufa a pellet in corrispondenza del disimpegno verso le camere;
- L'impianto di adduzione idrica risulta in comune con l'appartamento al piano terra, estraneo alla presente procedura;
- L'unità è dotata di impianto di condizionamento con una unità interna;

L'aspetto generale è molto buono, con spazi coerentemente distribuiti, ampi e ben illuminati, gli immobili non risultano essere stati rinnovati in anni recenti, le finiture risalgono in parte agli anni di costruzione dell'edificio e denotano l'età per il gusto non più contemporaneo, le dotazioni impiantistiche tuttavia appaiono sostanzialmente in uno stato di manutenzione e di conservazione più che discreto. L'appartamento presenta una buona struttura di base dal punto di vista materiale e morfologico, ha una buona dimensione e

tipologia, dotazione di affacci, ed è dotato di uno spazio scoperto ben proporzionato alla dimensione dell'edificio. Non sono state rilevate lesioni apparenti di tipo strutturale o difetti significativi apprezzabili a vista.

Caratteristiche energetiche

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

Tipologia unità:	Appartamento in fabbricato isolato bifamiliare
Orientamento:	Nord, sud, ovest, est
Piano:	Primo e ultimo con unità confinante al piano inferiore
Superfici disperdenti in %:	~ 75 %
Spessore chiusure esterne verticali:	30 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio senza isolamento
Composizione chiusure esterne orizzontali:	Solaio in laterocemento su sottotetto senza coibentazione
Tipologia serramenti esterni:	Parte in legno con vetrocamera e avvolgibili, parte doppi all'esterno in alluminio anodizzato
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto autonomo con caldaia a gas, radiatori in ferro, termo-caminetto e stufa a pellet

Elenco sintetico delle qualità costruttive e dello stato di conservazione

Involucro edilizio e sistemazioni esterne

<i>Elemento</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Qualità</i>	<i>Stato di conservazione</i>
Solai (tipologia)	laterocemento	regolare	buono
Murature perimetrali	muratura in laterizio senza isolamento	regolare	buono
Copertura (tipologia)	a falde in laterocemento	regolare	buono
Finitura esterna pareti	Intonaco raschiato tinteggiato	regolare	buono
Sistemazioni esterne	a verde, gres porcellanato	regolare	ottimo

Appartamento

<i>Elemento</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Qualità</i>	<i>Stato di conservazione</i>
Portone di ingresso	in legno e vetro	media	buono
Finitura interna pareti	intonaco al civile tinteggiato	media	buono
Serramenti interni	in legno	media	buono
Serramenti esterni	in legno con vetrocamera, avvolgibili in plastica	media	buono
Pavimenti	palladiana di marmo, gres, parquet di legno	media	buono
Finiture bagni	gres porcellanato, sanitari in porcellana	media	buono
Impianto termico ed idrosanitario	autonomo, caldaia a gas GPL e radiatori in ferro	media	buono
Impianto elettrico	presente	media	funzionante
Impianto condizionamento	presente	media	funzionante

(allegato 'D' - Documentazione fotografica)

Garage

Posto a nord-est della bifamiliare, il garage al mappale 650 è costituito da un fabbricato indipendente, ad un piano fuori terra con copertura a due falde che fronteggia parallelamente l'abitazione a circa 10 m di distanza. Si tratta di un manufatto realizzato con sistemi costruttivi molto modesti ed eterogenei, corrispondenti ad epoche successive, la struttura principale è in muratura piena di laterizio con copertura in lastre ondulate, in parte sono presenti strutture di copertura in travi di legno, la porzione più recente presenta strutture a telaio di tipo metallico con chiusure orizzontali e verticali in pannelli coibentati di tipo 'sandwich', pavimentato in cemento liscio, accessibile tramite porte in ferro ed in legno, e dotato di serramenti esterni in PVC con vetrocamera, l'impianto elettrico è autonomo con contatore per fornitura dedicata.

Lo stato di manutenzione e di conservazione appare sostanzialmente buono, tuttavia attualmente non è utilizzabile all'uso preordinato.

Terreno agricolo

L'unità immobiliare in oggetto al mapp. 647, è costituita da un lotto di terreno formante un appezzamento agricolo, attualmente non coltivato e privo di costruzioni, per un'area complessiva di circa 6.055 mq, pari a circa un campo padovano e mezzo, costituito da porzioni di terreno tra loro di forma regolare, pressoché rettangolari e di andamento pianeggiante. Il terreno è classificato parte come seminativo, per una superficie di circa 5.500 mq, e parte come seminativo arborato, per una superficie di circa 555 mq, si trova nel cuore di una zona prettamente agricola di tipo tradizionale contraddistinta da coltivazioni annuali rotazionali prevalentemente di tipo cerealicolo e per ortaggi. Attualmente il terreno non è coltivato e non è sottoposto a conduzione, i confini lungo i lati nord-est e sud-est non sono fisicamente delimitati. Rispetto alla viabilità pubblica il fondo è accessibile attraverso il mapp. 650 ed attraverso lo scoperto al mapp. 255, quest'ultimo comune ad unità estranea alla presente procedura.

Il mappale, secondo il vigente Piano degli Interventi comunale, ricade in zona agricola.

Tale previsione di piano prevede l'edificabilità solo in funzione della conduzione del fondo secondo parametri che non comportano un potenziale edificatorio apprezzabile ai fini della stima del valore dell'area, che verrà quindi valutata come "terreno agricolo".

La superficie catastale del mapp. 647 è complessivamente di 60 are 55 centiare (mq 6.055).

G CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

	sup. lorda	% ragguglio	sup. ponderata
Appartamento	124,0 mq	100,00%	124,0 mq
Terrazzino	9,0 mq	30,00%	2,7 mq
Garage	47,0 mq	50,00%	23,5 mq
Giardino	* 1.177,0 mq	2,00%	23,5 mq
Totale			174,0 mq

	sup. lorda	% ragguglio	sup. ponderata
Portico	62,0 mq	30,00%	18,6 mq
Totale			19,0 mq

* Nella superficie commerciale si tiene conto esplicitamente e distintamente anche della superficie a giardino esclusivo che ricomprende, oltre allo scoperto di pertinenza esclusiva al mapp. 650, i due terreni agricoli al mapp. 648 e 649, che difficilmente potrebbero essere scorporati dal complesso per essere valutati come terreni coltivabili. Il coefficiente di ragguglio è determinato in base alle consuetudini commerciali locali ed in base a quello che potrebbe comunque corrispondere come valore autonomo di terreni agricoli.

H STIMA DEGLI IMMOBILI

H.1 Criteri di stima adottati

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

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

- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune in cui gli immobili sono collocati, la precisa area urbana di ubicazione, le condizioni di accessibilità e la presenza o meno di strutture civili pubbliche e private; più specificamente è stato tenuto conto con attenzione dell'esatta ubicazione degli immobili, dal momento che nel Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco **si rilevano esiti di mercato nettamente differenti a seconda dell'esatta posizione di riferimento, questo in funzione del fatto che nelle varie**

zone esistono contesti edilizi ed urbani del tutto differenti e di diverso pregio o tenore, riconducibili a livelli ed a segmenti di mercato del tutto distinti;

- **caratteristiche intrinseche**, quali nello specifico la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il piano, la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la dotazione di spazi scoperti privati o comuni, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia e il pregio delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà e le condizioni di obsolescenza e di manutenzione; per il terreno agricolo si è tenuto conto della morfologia, la dimensione, la tipologia colturale e l'eventuale potenziale edificatorio;
- **situazione giuridica**, quali la conformità alle leggi urbanistiche e alle altre disposizioni urbanistiche, la presenza di eventuali servitù attive o passive, l'eventuale stato di locazione e le relative condizioni contrattuali.

H.2 Stima

H.2.a Appartamento con garage, giardino e portico

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

Con 'beni assimilabili' si è inteso in particolare abitazioni in contesti residenziali comparabili per tenore ed epoca di costruzione, con livello di conservazione simili e della stessa dimensione, ovvero appartamenti con più camere e relativo cortile di pertinenza.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona R1 Extraurbana \ Zona rurale riferito al 2° semestre dell'anno 2023 (dato disponibile più recente):

- per Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 840 e 1.000 €/mq di superficie catastale;

L'indagine di mercato è stata svolta prima di tutto attraverso la visualizzazione degli annunci di vendita su piattaforma internet tramite i seguenti principali motori di ricerca immobiliari: www.casa.it, www.immobiliare.it, www.case.trovit.it, www.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.

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

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 900 e 1.100 €/mq commerciale.

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale il pregio dell'insieme, la distribuzione razionale dell'appartamento e l'orientamento favorevole, la presenza di un ampio giardino con sistemazioni esterne accurate, parte di proprietà esclusiva, la presenza di un garage pertinenziale esterno ancorché da legittimare e da riadattare all'uso preordinato, in particolare le buone condizioni di manutenzione e di conservazione di finiture e impianti;

come fattori in diminuzione, in generale una certa distanza rispetto al centro comunale, in particolare per quanto riguarda l'appartamento la presenza di finiture non del tutto allineate con gli standard di gusto attuali, si è tenuto inoltre debitamente conto della presenza di una scala interna di collegamento diretto verso una unità immobiliare estranea alla presente procedura, seppure legittima;

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 1.000,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Appartamento con garage e giardino

Superficie commerciale	174 mq
Valore unitario €/mq	€ 1.000,00
Valore medio di mercato	€ 174.000,00

Portico

Superficie commerciale	19 mq
Valore unitario €/mq	€ 1.000,00
Quota indivisa	1\2
Valore medio di mercato	€ 9.500,00

A tale valore va dedotto il costo precedentemente stimato per la legittimazione urbanistica ed aggiornamento catastale, pari a 15.000,00 euro.

Con riferimento a quanto sopra indicato, il più probabile **valore di libero mercato** attribuibile ai ben in oggetto, nelle attuali condizioni materiali, urbanistiche e giuridiche, **tenendo conto dell'attuale condizione del mercato immobiliare**, acquistato con le quote di proprietà sopra indicate, nell'attuale stato di locazione o supposto libero da persone, risulta quantificato in:

€ 168.500,00 (euro centosessantottomilacinquecento/00)

H.2.b Terreno agricolo

Il valore unitario preso a riferimento per la stima del valore del terreno è stato determinato dal raffronto tra le risultanze di indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali locali ed il Valore Agricolo Medio indicato dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2023 (dato disponibile più recente) nella provincia di Padova - Regione Agraria n°4 - Pianura di Padova - Seminativo e Seminativo arborato (pari a 60.000,00 €/ettaro).

In base alle informazioni acquisite, per i terreni agricoli compravenduti sul mercato locale è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 7,00 e 9,00 €/mq. Il sottoscritto ha quindi assunto come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 8,00 euro/mq di superficie fondiaria.

Consistenza vendibile	6.055 mq
Valore unitario di riferimento	€ 8,00
Valore medio di mercato	€ 48.440,00

H.3 Conclusioni di stima

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:

€ 184.000,00 (euro centottantaquattromila/00)

alla data del 31 ottobre 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.

Padova, 4 novembre 2024



arch. Marco Pastorini

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

Prospetto riepilogativo

- All. A Titoli di provenienza**
- All. B Documentazione catastale**
- All. C Documentazione urbanistica**
- All. D Documentazione fotografica**
- All. E Calcolo superficie commerciale**
- All. F Ispezione ipotecaria**
- All. G Certificato di Destinazione urbanistica**
- All. H Estratto di matrimonio**