

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

Procedura esecutiva

142/25 R.G. Es.

contro

PERIZIA DI STIMA

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

PAGINA VUOTA

SOMMARIO

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	6
2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI.....	6
2.a Identificazione catastale e confini	6
• Identificativi risultanti dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita.....	6
• Attuali risultanze catastali	7
• Confini	7
2.b Corrispondenza identificativi catastali.....	8
• Corrispondenza identificativi tra atto di pignoramento, istanza di vendita e risultanze attuali.....	8
• Corrispondenza elementi identificativi con stato dei luoghi	8
2.c Stato di possesso: diritti di comproprietà o altri diritti reali con soggetti estranei.....	8
• Proprietà dei beni	8
• Altri diritti reali.....	8
• Rapporti di locazione	8
• Suddivisione in lotti di vendita.....	8
2.d Formalità, vincoli, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente	9
• Regime patrimoniale.....	9
• Ulteriori formalità , vincoli ed oneri	9
2.e Formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri suscettibili di cancellazione.....	9
• Iscrizioni contro	10
• Trascrizioni contro	10
2.f Conformità urbanistica	11
• Destinazione urbanistica dell'area.....	11
• Titoli abilitativi reperiti	11
• Agibilità	12
2.g Quota di pertinenza - stralcio in natura - progetto di divisione	12
2.h Difformità urbanistiche e relative modalità di legittimazione	12
3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO.....	17
• Contesto urbano	17
• Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme	17
• Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione	18
• Calcolo superficie commerciale	20
• Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:.....	21
4. STIMA DEGLI IMMOBILI.....	21
• Criteri di stima adottati.....	21
• Stima	22
4.a STIMA - UFFICIO (sub. 4).....	22
4.b STIMA - APPARTAMENTO (sub. 5)	23

PAGINA VUOTA

PREMESSA

Con comunicazione del 04.09.2025, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Paola Rossi, formalmente nominava la sottoscritta arch. Daila Canevari, con domicilio professionale in Padova via Settima Strada n. 7, esperta per la valutazione di stima dei beni pignorati nell'**esecuzione immobiliare n° 142/25 R.G.** Es., promossa da _____ contro _____ e la _____ invitava a comparire, per la formulazione dei quesiti e la prestazione del giuramento. In data 10.09.2025 la sottoscritta 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 Sant'Angelo di Piove di Sacco PD
Fg. 11 - mapp. 757 - sub. 4 - A/10 - cons: 3 vani
Catasto fabbricati - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco PD
Fg. 11 - mapp. 757 - sub. 5 - A/2 - cons: 7 vani
- Diritto in esecuzione:** **proprietà per 1/1**
- Ubicazione:** Sant'Angelo di Piove di Sacco PD, via Papa Luciani n. 30
- Qualità dei beni:** Appartamento ed ufficio al piano terra, quest'ultimo abusivo solo in parte sanabile, il tutto in contesto bifamiliare con scoperto comune.

Riepilogo attività peritale svolta:

- in data 10.09.2025: • 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 dei **titoli di provenienza dell'immobile** in oggetto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio:
- Atto di compravendita (n. 1)
- Indagine presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di PD - Servizi Catastali per l'**acquisizione documentale delle visure e delle planimetrie catastali**:
- visure per immobili - estratto di mappa- planimetria catastale;
- **Verifica completezza documentazione** depositata **ex art. 567 c.p.c.**;
- periodo successivo: • Indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco per le seguenti operazioni: ricerca pratiche edilizie, presentazione di domanda di **accesso agli atti** e di riproduzione della **documentazione necessaria ai fini delle verifiche richieste**;
- in data 04.12.2025: • Formale **inizio operazioni peritali** con sopralluogo presso l'immobile in oggetto in presenza della debitrice sig.ra _____ ;
- periodo successivo: • Indagine presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubbl. imm. per il **rinnovo delle risultanze catastali ed ipotecarie** indicate nella documentazione . 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** ai fini della stima ed **elaborazione della relazione peritale**;
- **Conclusione operazioni peritali** con deposito telematico della perizia di stima presso la cancelleria del Tribunale di Padova entro i termini disposti dal G.E.

1. ADEMPIMENTI PRELIMINARI

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

Il creditore ha depositato la documentazione prevista ex art. 567 c.p.c., ovvero sia Certificazione Notarile redatta dal dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni CE, iscritto al Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere CE, relativo agli immobili pignorati, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, fino al 25.06.2025.

Detta documentazione risulta completa.

1.b Titoli di provenienza

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

- **Atto di compravendita**, redatto dal notaio Laura Mazzari, iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Padova, in data 21.12.2006, rep.n. 3857 racc.n. 2541, trascritto a Padova il 27.12.2006 al n. 69100/38048;

In virtù del suddetto atto la debitrice **sig.ra** , dichiarata essere coniugata in regime di separazione dei beni, **è divenuta titolare della piena proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione**, compresa la *"comproprietà pro quota sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.c. ivi inclusa l'area coperta e scoperta"*.

(allegato 'B'- Titolo di provenienza)

1.c Inizio operazioni peritali

E' stata data comunicazione alla debitrice, sig.ra , tramite lettera raccomandata inviata il giorno 08.10.2025, dell'inizio delle operazioni peritali prevedendo sopralluogo presso gli immobili secondo le modalità comunicate al debitore dal Custode nominato.

Il giorno 04.12.2025, **è stato regolarmente effettuato il sopralluogo presso gli immobili, alla presenza della debitrice.**

2. ACCERTAMENTI IN RELAZIONE AI BENI

I beni in oggetto sono costituiti dalla piena proprietà per l'intero di una porzione di bifamiliare al piano terra costituita da un appartamento tricamere e da una unità immobiliare immobile con destinazione ad ufficio, quest'ultimo risultato privo di titoli edilizi e quindi abusivo e solo in parte sanabile.

Il tutto con scoperto in comune ad altra unità immobiliare residenziale estranea all'esecuzione.

Gli immobili sono ubicati a Sant'Angelo di Piove di Sacco PD in via Papa Luciani n. 30.

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 i seguenti beni:

Identificativi catastali:	<u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco PD Fg. 11 - mapp. 757 - sub. 4 - A/10 - cons: 3 vani <u>Catasto fabbricati</u> - Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco PD Fg. 11 - mapp. 757 - sub. 5 - A/2 - cons: 7 vani
Diritto colpito	Proprietà per 1/1

- **Attuali risultanze catastali**

Appartamento

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

Fg. 11 - part. 815 - sub. 5 - cat. A/2 - cl. 1 - cons. 7 vani - sup. catastale: totale 161 mq - totale escluse aree scoperte 158 mq - rendita € 596,51 - via Papa Albino Luciani n. 30 - P: 1

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/08/2017 Pratica n. PD0116132 in atti dal 28/08/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 32764.1/2017);

- Immobili intestati a:

-

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

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 21/12/2006 Pubblico ufficiale MAZZARI LAURA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 3857 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 17717 registrato in data 27/12/2006

- RINUNCIA DI USUFRUTTO Voltura n. 5416.1/2009 - Pratica n. PD0101299 in atti dal 27/03/2009;

Ufficio

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

Fg. 11 - part. 815 - sub. 4 - cat. A/10 - cl. U - cons. 3 vani - sup. catastale: totale 54 mq - rendita € 759,19

- via Papa Albino Luciani n. 30 - P: 1

- Dati immobili derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/08/2017 Pratica n. PD0116131 in atti dal 28/08/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 32763.1/2017);

- Immobili intestati a:

-

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

- Dati intestazione derivanti da: Atto del 21/12/2006 Pubblico ufficiale MAZZARI LAURA Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 3857 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 17717 registrato in data 27/12/2006

- RINUNCIA DI USUFRUTTO Voltura n. 5416.1/2009 - Pratica n. PD0101299 in atti dal 27/03/2009;

Il fabbricato sorge su area così censita:

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

Fg. 11 - part. 815 - ENTE URBANO - sup. 25 are 00 ca

- Dati immobili derivanti da: Variazione del 27/02/2013 Pratica n. PD0045886 in atti dal 27/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 3360.1/2013);

- **Confini**

Confini del lotto (C.T. fg. 11 part. 815):

nord: part. 757 (lotto edificato di altra proprietà)

sud: via Papa Luciani (strada pubblica), part. 851-895-896 (lotti edificati ed inedificati di altra proprietà)

ovest: part. 757 (lotto edificato di altra proprietà)

est: part. 757 (lotto edificato di altra proprietà)

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.

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

Relativamente all'appartamento (sub. 5) si conferma la corrispondenza degli identificativi catastali e si rileva che la planimetria catastale **corrisponde allo stato assentito urbanisticamente ma differisce lievemente nell'assetto distributivo rispetto a quanto rilevato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo**. Si ritiene utile segnalare che la centrale termica è ricompresa anche nel sub. 6, appartamento al piano primo estraneo alla presente esecuzione, ed è da considerarsi pertanto parte comune.

Relativamente all'ufficio (sub. 4) si conferma la corrispondenza degli identificativi catastali e si rileva che la planimetria catastale **differisce rispetto a quanto rilevato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo risultando di dimensioni maggiori**. Si precisa sin d'ora che l'immobile non risulta assentito urbanisticamente e che la parte catastalmente difforme è da ritenersi non sanabile e da demolire.

Tali aspetti verranno adeguatamente approfonditi anche sotto il profilo della conformità urbanistica nel successivo paragrafo dedicato alla Conformità urbanistica.

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

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

- **Proprietà dei beni**

Come risulta dalla documentazione agli atti e come appurato in base alle indagini ipocatastali effettuate ed al titolo di provenienza reperito, di cui al precedente paragrafo 1.b, i beni oggetto del presente procedimento risultano di proprietà di:

-

Diritto reale: **proprietà per 1\1 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**

Il compendio immobiliare in esecuzione è costituito da due unità, un appartamento ed un ufficio, situate al piano terra di un edificio a due piani, al piano superiore si trova un secondo appartamento estraneo all'esecuzione. Le unità in esecuzione condividono i principali impianti ed utenze, e non risultano utilizzabili in modo autonomo senza interventi di manutenzione straordinaria per conseguire la separazione impiantistica, con conseguenti costi e complessità che rendono difficilmente praticabile una vendita in lotti separati.

Particolare rilievo assumono anche le difformità edilizie dell'unità ad uso ufficio infatti, anticipando quanto verrà adeguatamente approfondito nel successivo paragrafo dedicato, detto ufficio risulta del tutto privo di titoli edilizi autorizzativi e si è valutato che solo una porzione dell'immobile risulta sanabile, mentre un'altra non è suscettibile di sanatoria e dovrà necessariamente essere demolita.

Considerata la situazione urbanistica e impiantistica complessiva, si ritiene che la gestione coordinata delle opere di demolizione delle parti abusive, nonché la definizione delle pratiche edilizie di sanatoria correlate, possa avvenire in modo decisamente più agevole ed efficace qualora gli immobili vengano alienati congiuntamente in un unico lotto. Dal punto di vista commerciale, la scomposizione del compendio in più lotti risulterebbe sveniente, poiché produrrebbe porzioni immobiliari promiscue nelle dotazioni impiantistiche e nelle configurazioni delle utenze, riducendone l'attrattività sul mercato e rendendo più complessi gli interventi successivi di legittimazione da parte degli acquirenti.

Alla luce delle considerazioni esposte ed in relazione alla natura e consistenza dei beni pignorati, si ritiene quindi più opportuno e proficuo prevedere la vendita in un **UNICO LOTTO**, che consenta una gestione unitaria e coerente delle problematiche edilizie, urbanistiche e funzionali del complesso immobiliare.

Il lotto si intende comprendere tutti i diritti accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche in relazione ad eventuali reti tecnologiche esistenti, nonché la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio così come previsto dall'art. 1117 e segg. del CC. Ivi compresa l'ampia area scoperta in comune con l'appartamento al primo piano.

2.d 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 Sant'Angelo di Piove di Sacco in data 13.01.2026, la signora _____ ed il sig. _____ hanno contratto matrimonio in data _____. Con provvedimento del Tribunale di Padova in data _____ precedente all'atto di acquisto degli immobili e del pignoramento, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. In data _____ il sig. _____ è deceduto. (l'Estratto per riassunto di matrimonio è riportato nell'**allegato I**)

• Ulteriori formalità, vincoli ed oneri

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

1. domande giudiziali o sequestri
2. limiti di edificabilità specifici ulteriori rispetto a prescrizioni di normativa urbanistica e di piano
3. diritti di prelazione
4. oneri reali o obbligazioni *propter rem*
5. ulteriori servitù a favore di terzi
6. diritti d'uso o abitazione a favore di terzi
7. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale
8. regolamenti o vincoli di natura condominiale, salvo quelli previsti dal Codice Civile
9. contratti incidenti sull'attitudine edificatoria
10. 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. Vincenzo Calderini, e alla data del 17.12.2025 le stesse **risultano invariate**.

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

• **Iscrizioni contro**

1) **Iscrizione ai nn. 69101 R.G. / 18114 R.P. del 27/12/2006: Ipoteca volontaria**

Notaio: dott.ssa Mazzari Laura di Padova - rep. 3858 del 21/12/2006
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Descrizione: Atto notarile pubblico
Totale: € 372.000,00
A favore: -
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
A carico: -
relativamente all'unità negoziale n. 1 - 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. 11 - part. 126 - sub. 4**
nat: A10 Uffici e studi privati - cons. 3 vani - via S. Polo Basso n. 102;
2) **Catasto Fabbricati - Fg. 11 - part. 126 - sub. 5**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7 vani- via S. Polo Basso n. 102;

Osservazioni:

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

• **Trascrizioni contro**

2) **Trascrizione ai nn. 24385 R.G. / 17034 R.P. del 25/06/2025: Verbale di pignoramento**

Pubbl.Ufficiale: Uff. Giudiziario Trib. Padova - cf: 80015080288 - rep. 3595 del 30/05/2025
Specie: Atto esecutivo o cautelare
Descrizione: Verbale di pignoramento immobili
Richiedente:
A favore: -
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
A carico: -
relativamente all'unità negoziale n. 1 - 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. 11 - part. 757 - sub. 4**
nat: A10 Uffici e studi privati - cons. 3 vani - via S. Polo Basso n. 102;
2) **Catasto Fabbricati - Fg. 11 - part. 757 - sub. 5**
nat: A2 Abitazione di tipo civile - cons. 7 vani- via S. Polo Basso n. 102;

Osservazioni:

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

(All. 'G' - Ispezione Ipotecaria).

2.f Conformità urbanistica

La sottoscritta ha effettuato accurate indagini allo scopo di verificare la conformità urbanistica e valutare la presenza di eventuali opere abusive nell'immobile in oggetto, con la precisazione che tale valutazione è stata fatta sulla base di quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di sopralluogo, ritenendo non prevista e di fatto non percorribile la verifica di tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, sicurezza impianti, isolamento acustico e termico, staticità e quant'altro).

- **Destinazione urbanistica dell'area**

In base al Piano degli Interventi vigente nel Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, l'area in oggetto ricade in: Zona D\12 (art. 49) e in Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14\2017.

- **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:

- **“permesso di costruzione n. 185/1960”**, rilasciato il 19.08.1960, intestata al sig. _____, per *“costruzione di una nuova abitazione”*, su area allora censita al fg. 11 mapp. 18 in via S. Polo.
- **“Concessione edilizia a sanatoria n. 0755”**, prot.n. 5534/86, rilasciata in data 08.09.1998, intestata al sig. _____, per *“ampliamento tipologia abuso 1, cambio destinazione d'uso tipologia abuso 4, opere non valutabili tipologia abuso 7 destinazione uso residenziale”*, sull'immobile allora censito al fg. 11 mapp. 18 in via San Polo n. 100;

Detti provvedimenti legittimano la costruzione originaria del primo nucleo dell'abitazione e la successiva modificazione del fabbricato legittimando l'attuale configurazione dell'appartamento al sub. 5 e della centrale termica comune, a meno di alcune successive variazioni interne e prospettiche che verranno descritte nel paragrafo che segue dedicato alle difformità urbanistiche.

Relativamente all'ufficio al sub. 4 non sono state reperite pratiche edilizie, e quindi l'intero immobile risulta edificato in ampliamento al corpo iniziale della casa, senza nessuna autorizzazione e di conseguenza del tutto abusivamente.

Si precisa che relativamente all'intero complesso, risalente ai primi anni '60 e comprendente anche un capannone artigianale, sono state reperite numerose pratiche edilizie, sempre redatte con diligenza negli anni sino al condono del 1998 e che dunque alla scrivente è apparso anomalo che non esista nulla in relazione all'ufficio, tanto che la sottoscritta ha effettuato personalmente una approfondita ricerca presso l'archivio cartaceo dell'Ufficio Tecnico con la fattiva collaborazione dei tecnici comunali allo scopo di ricercare eventuali pratiche all'interno dei faldoni cartacei in cui sono conservati tutti i fascicoli edilizi del territorio comunale degli anni 1973, 1974 e 1975 (anni a cui è ascrivibile la realizzazione dell'ampliamento con l'ufficio) ma non è stata reperita nessuna pratica pertinente. L'immobile risulta semplicemente rappresentato come stato di fatto in pratiche successive al 1974 relative ad altre attività edilizie non riguardanti l'ufficio.

Tale circostanza verrà ulteriormente approfondita nel successivo paragrafo dedicato alle difformità urbanistiche.

- **Agibilità**

- **“Certificato di abitabilità\agibilità n. 0755”**, prot.n. 5534/86, rilasciato in data 08.09.1998, intestato al sig. _____, con riferimento agli interventi di cui alla sanatoria n. 0755 del 1998, sull’immobile allora censito al fg. 11 mapp. 18 in via San Polo n. 100 ivi compreso l’appartamento al sub 5.

L’appartamento al sub. 5 risulta dunque dotato di certificato di agibilità.

L’ufficio al sub. 4 risulta abusivo e sprovvisto 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 e relative modalità di legittimazione

Come già anticipato nei precedenti paragrafi, il compendio immobiliare in cui si trovano i beni in esecuzione risulta costituito da due unità immobiliari sviluppate al piano terra, rispettivamente un appartamento (sub. 5) ed un ufficio (sub. 4), oltre a un ulteriore appartamento posto al piano primo, quest’ultimo estraneo alla presente procedura esecutiva.

Come già descritto in paragrafo precedente, le pratiche reperite riguardano l’edificazione del nucleo originario del fabbricato nel 1960 e il condono riferito al solo appartamento del 1986-1998, oltre a queste è stata analizzata anche una “Licenza edilizia n. 1420” del 28.03.1975, che ha legittimato esclusivamente la sopraelevazione del piano primo, estraneo alla presente esecuzione.

In tale elaborato il piano terra è rappresentato e corrispondente agli attuali subalterni oggetto di esecuzione ivi compreso l’ufficio sub 4, tuttavia risulta rappresentato come ‘stato di fatto’ e tale circostanza non costituisce titolo di legittimazione edilizia. L’ufficio sub 4 è rappresentato anche nella pratica di condono presentata nel 1986 e rilasciato nel 1998, ma come nel caso precedente non è oggetto della pratica ed è rappresentato solo come stato di fatto non interessato dal condono e quindi neanche tale pratica costituisce titolo legittimante per l’ufficio.

Per quanto concerne l’appartamento sub. 5, si ritiene che il condono rilasciato nel 1998, ‘Concessione edilizia a sanatoria n. 0755’, essendo riferito all’intera unità immobiliare per cambio di destinazione d’uso con contestuale regolarizzazione della centrale termica comune, costituisca titolo legittimante sotto il profilo urbanistico-edilizio per l’unità residenziale al piano terra (sub. 5), cui ha fatto seguito anche provvedimento di abitabilità.

Diversamente, per quanto riguarda l’unità ad uso ufficio (sub. 4), non risultano titoli abilitativi di nessun tipo che ne legittimino la realizzazione.

Si esaminano nel dettaglio le difformità riscontrate e le modalità di legittimazione, ove possibile.

Appartamento (sub. 5)

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con il succitato provvedimento autorizzativo e quanto appurato in sede di sopralluogo, si rileva che l’appartamento in oggetto, rispetto agli elaborati del suddetto provvedimento, presenta alcune difformità, nella fattispecie:

1. La tramezza che divideva i vani di ‘cottura’ e ‘ripostiglio’ tra di loro e il muro che li separava entrambi dal vano ‘pranzo’ risultano essere stati rimossi creando una più ampia zona cottura aperta sulla zona pranzo;
2. La porta dava accesso al ripostiglio dal corridoio è stata tamponata;

3. Si sono rilevate alcune differenze nelle forometrie, in particolare non risulta presente una finestra prevista sulla facciata sud-ovest del soggiorno, mentre risulta realizzata una finestra sulla facciata nord-ovest dello stesso locale, non rappresentata negli elaborati grafici;
4. Il collegamento interno ed i serramenti interni come rappresentati dagli elaborati grafici tra il sub. 5 ed il sub. 4 risultano tamponati;
5. Nel locale destinato a 'disbrigo' risulta essere stato realizzato un bagno;

La sottoscritta ritiene che le difformità più significative riportate ai punti 1. e 3. siano oggi riconducibili a *"interventi di manutenzione straordinaria"* ai sensi dell'Art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001, con opere che hanno interessato anche parti strutturali, ovvero *"Interventi eseguiti in assenza di segnalazione certificata di inizio attività"* ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 380/2001.

Tali situazioni di difformità possono essere ricondotte alla legittimità urbanistica a seguito accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis D.P.R. 380/2001 presentando all'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco una *"Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia in sanatoria"*, a firma di un tecnico e con corredo dei necessari elaborati tecnici, con applicazione della sanzione prevista al comma 5 lettera b del suddetto art. 36 – bis che comporta *"pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."* A completamento si prevede la presentazione di coerente aggiornamento catastale.

Stima spese ai fini della legittimazione urbanistica e catastale sub 5		
Diritti di segreteria Scia in sanatoria		€ 150,00
Sanzione minima (ai sensi dell'Art. 37 comma 1 D.P.R. 380/01)	in misura non inferiore a	€ 516,00
Spese tecniche stimate per pratiche edilizie, rilievi, redazione elaborati grafici e descrittivi, ecc. (oneri fiscali e accessori di legge compresi)		stimato in via preliminare € 4.350,00
TOTALE STIMABILE (arrotondato)		€ 5.000,00

Si precisa che non si ritiene possibile determinare con esattezza i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a discrezionalità interpretativa da parte degli organi competenti e degli enti preposti, nello specifico per quanto attiene l'aumento del valore venale dell'immobile il cui calcolo sarà di competenza dell'Agenzia delle Entrate, e a variabilità di mercato per spese tecniche e costi edili.

Si ritiene di poter considerare un costo finalizzato alla legittimazione urbanistica del sub 5 pari a: **€ 5.000,00**

Ufficio (sub. 4)

Con riferimento all'ufficio, dall'analisi documentale e catastale emerge che tale porzione immobiliare risulta accatastata con primo impianto catastale del 1975, circostanza che consente di collocarne la realizzazione in un periodo compreso indicativamente tra il 1973 e il 1975.

Tra i titoli abilitativi reperibili all'ufficio tecnico comunale, è stata infatti reperita una 'Licenza edilizia n. 1211' del 11.04.1973, per un intervento di ampliamento a cui non è stato dato corso e dove l'ufficio (sub. 4) al piano terra ancora non appare neppure come rappresentazione dello stato di fatto.

L'ufficio, in conclusione, non compare nella Licenza edilizia n. 1211 del 1973, mentre risulta rappresentato come "stato di fatto" nella successiva pratica edilizia, Licenza edilizia n. 1420 del 28.03.1975, mediante la quale è stata autorizzata la sopraelevazione dell'appartamento al piano primo,

oggi estraneo all'esecuzione. Tale rappresentazione, tuttavia, non costituisce titolo edilizio legittimante, inoltre sulla base dei rilievi preliminari svolti in occasione del sopralluogo presso l'immobile, questo appare essere stato realizzato di dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato.

Alla luce di quanto sopra, si deve concludere che l'ufficio al piano terra è da considerarsi abusivo sotto il profilo edilizio, in assenza di un valido titolo autorizzativo originario o successivo configurandosi dunque una situazione di abuso urbanistico ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/01 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire.

Con riferimento alle possibilità e modalità di legittimazione urbanistica sono state verificate le condizioni di piano: secondo il vigente Piano degli Interventi del Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco gli immobili ricadono in zona D/12 - "Insediamenti produttivi". Il repertorio normativo di riferimento per tale zona prevede una percentuale massima di area coperta pari al 50%, con destinazioni ammesse riconducibili al commerciale e all'artigianato di servizio, ivi compresa la possibilità di destinazione d'uso direzionale (ufficio).

Dall'analisi dello stato dei luoghi emerge che una porzione dell'ufficio abusivo al piano terra di circa 40 mq risulta essere realizzata all'interno del sedime dell'area coperta già assentita con la pratica edilizia relativa alla sopraelevazione dell'appartamento al piano primo. Un'ulteriore porzione dell'ufficio di circa 30 mq, invece, eccede tale sedime, occupando area non ricompresa nella superficie coperta legittimamente autorizzata.

Da un computo preliminare delle superfici coperte, risulta che la percentuale massima del 50% prevista dalla normativa di zona risulta già interamente raggiunta. Conseguentemente, non sussistono i presupposti urbanistici per una sanatoria edilizia delle porzioni che eccedono il sedime assentito, in quanto ciò comporterebbe il superamento degli indici massimi consentiti.

In conclusione, si ritiene che:

- per la porzione dell'ufficio ricompresa entro il sedime dell'area coperta legittimamente assentita sia astrattamente praticabile una sanatoria edilizia, qualora sussistano gli ulteriori requisiti di doppia conformità;
- per la porzione che eccede il sedime coperto assentito, non risultano percorribili soluzioni di regolarizzazione e pertanto si rende necessaria la demolizione delle opere abusive;

È stata altresì valutata la possibilità di ricorrere all'istituto della fiscalizzazione dell'abuso edilizio; tuttavia, tale opzione non risulta applicabile nel caso di specie, in quanto la demolizione delle porzioni eccedenti è tecnicamente possibile senza compromettere la stabilità dell'edificio né arrecare pregiudizio alle parti legittime, venendo così meno i presupposti normativi per la sostituzione della sanzione demolitoria con quella pecuniaria.

Segue rappresentazione grafica con indicazione delle porzioni soggette a diverso regime :

Sub 4 - 30 mq – 100 mc

Porzione abusiva
all'esterno del sedime
dell'area coperta già
assentita.

Non sanabile

Sub 4 - 40 mq

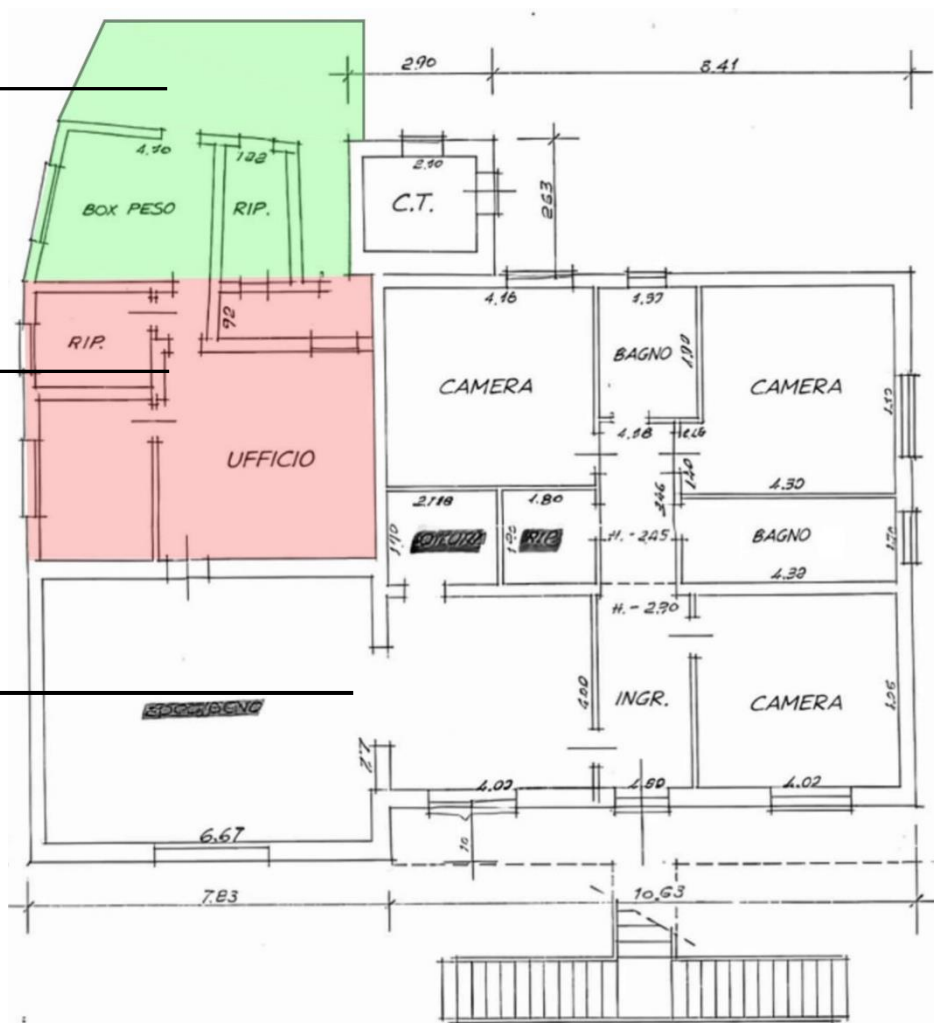
Porzione abusiva
all'interno del sedime
dell'area coperta già
assentita.

Sanabile

Sub 5

Appartamento
legittimato da condono
1986-1998
con difformità interne
e prospettiche minori.

Sanabile



La situazione di abuso riscontrata per l'ufficio sub 4 può essere ricondotta alla legittimità urbanistica a seguito accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 - D.P.R. 380/2001 provvedendo alla demolizione per la porzione non sanabile e presentando all'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco una "Domanda di permesso di Costruire in sanatoria" per la porzione ritenuta sanabile sussistendo la condizione di doppia conformità urbanistica. La pratica edilizia deve essere presentata a firma di un tecnico con corredo dei necessari elaborati tecnici; il rilascio del permesso è subordinato al pagamento della sanzione prevista al comma 2 del suddetto art. 36 che comporta "pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia".

A completamento si prevede la presentazione di Segnalazione Certificata di Abitabilità, previo adeguamento di quanto necessario a conseguire le richieste certificazioni di conformità impiantistica e coerente aggiornamento catastale.

Per la demolizione, sgombero e smaltimento a discarica autorizzata della porzione di fabbricato non sanabile si prevede un costo corrente di circa 100,00 €/mc da applicare ad un volume vuoto per pieno di circa 100 mc per un **importo complessivo di demolizione pari a € 10.000,00**

Per la legittimazione della porzione sanabile si è proceduto alla stima della suddetta oblazione e degli ulteriori costi connessi all'iter di legittimazione:

CALCOLO OBLAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ex art 36 D.P.R. 380/2001 CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER NUOVA PARI AL DOPIO DEL CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER NUOVA COSTRUZIONE A DESTINAZIONE DIREZIONALE

CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE:

Tipo di intervento	nuova costruzione		
Destinazione	direzionale		
Zona	D - pruttiva		
Superficie Utile	33,00	mq	
Superficie non residenziale	-		
Superficie complessiva (Su + 60% Snr)	33,00	mq	
Superficie lorda	40,00	mq	
costo urb. primaria	14,49	€/mc	
costo urb. Secondaria	9,84	€/mc	
smaltimento rifiuti	***		

DETERMINAZIONE CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

contributo urb. Primaria	14,49	€/mq	x	33,00	mq	=	€	478,17
contributo urb. secondaria	9,84	€/mq	x	33,00	mq	=	€	324,72
contributo smaltimento rifiuti	***					=		***

TOTALE CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE € **802,89**

CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE

Costo stimabile da computo metrico	1.200,00	€/mq	x	40,00	mq	=	€	48.000,00
in base a costi parametrici Regione veneto 2025								
Percentuale di applicazione	10%							

DETERMINAZIONE CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE

Contributo sul costo di costruzione	48.000,00	€	x	10%	=	€	4.800,00
-------------------------------------	-----------	---	---	-----	---	---	-----------------

RIEPILOGO CONTRIBUTI

contributo urbanizzazione primaria	€	478,17
contributo urbanizzazione. secondaria	€	324,72
Contributo sul costo di costruzione	€	4.800,00

TOTALE CONTRIBUTO € **5.602,89**

CALCOLO OBLAZIONE

5.602,89 € x 2 = € **11.205,78**

Stima spese ai fini della legittimazione urbanistica e catastale sub 4		
Demolizione e smaltimento porzione non sanabile	mc 100,0 x €/mc 120,00	€ 10.000,00
Diritti di segreteria Permesso di costruire in sanatoria		€ 200,00
Diritti di segreteria Segnalazione Certificata Abitabilità		€ 100,00
Sanzione (ai sensi dell'Art. 36 comma 2 D.P.R. 380/01)	stimato in via preliminare	€ 11.200,00
Adegamenti e certificazioni per presentazione agibilità	stimato in via preliminare	€ 2.500,00
Spese tecniche stimate per pratiche edilizie, rilievi, redazione elaborati grafici e descrittivi, aggiornamento catastale ecc. (oneri fiscali e accessori di legge compresi)	stimato in via preliminare	€ 6.000,00
TOTALE STIMABILE (arrotondato)		€ 30.000,00

Si precisa che non si ritiene possibile determinare con esattezza i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a discrezionalità interpretativa da parte degli organi competenti e degli enti preposti, nello specifico per quanto attiene il calcolo dell'oblazione, e a variabilità di mercato per spese tecniche e costi edili.

Si ritiene di poter considerare un costo finalizzato alla legittimazione urbanistica ed all'aggiornamento catastale dell'immobile del sub 4 pari a: **€ 30.000,00**

Si aggiunge infine che sullo scoperto comune sono stati rilevati un box in lamiera ed una tettoia con struttura metallica e copertura in lamiera grecata, entrambi i manufatti sono sprovvisti di titolo edilizio.

Si tratta di manufatti comportanti aumento di volume e superficie coperta, sono collocati a ridosso dei confini nord-est e sud-est in sfregio al rispetto della distanza minima dai confini. Si ritiene siano da demolire, in ogni caso non sono formalmente correlati alle due unità oggetto di esecuzione.

(I titoli abilitativi e gli elaborati grafici relativi all'ultimo stato assentito, formano l' **Allegato 'D'**)

3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO

- **Contesto urbano**

Gli immobili si trovano in Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco, a circa 2 km dal centro comunale, in prossimità del confine meridionale del territorio comunale, a circa 10 km dalla città di Padova. Attualmente il tessuto urbano circostante è ancora eterogeneo, trattandosi di una zona ormai urbanizzata con edilizia residenziale diffusa ma comunque esterna rispetto ai centri urbani e compresa nel territorio agricolo. Il contesto è vario di tipo semi-rurale, caratterizzato dalla presenza di campi coltivati, di alcune attività artigianali, di complessi rurali 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 recente, con presenza di edifici abitativi in prevalenza monofamiliari attestati lungo la strada pubblica, oltre la fascia edificata il territorio è quasi completamente agricolo con campi coltivati. La zona presenta facile accessibilità, è discretamente dotata di servizi a ragionevole distanza quali poste, attività commerciali, asili, scuole (primarie e secondarie di primo grado), è servita da una vicina fermata di trasporto pubblico extraurbano.

La zona in cui sorgono gli immobili, per quanto decentrata rispetto al Comune di Sant'Angelo di Piove, 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.

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

Il compendio immobiliare in esecuzione, come già introdotto nei paragrafi precedenti, è situato in un edificio residenziale bifamiliare realizzato a partire dagli anni '60 del secolo scorso ed ampliato nei decenni successivi fino a raggiungere la conformazione attuale, conservatosi sostanzialmente inalterato nelle sue caratteristiche costruttive, composto da due appartamenti (di cui solo uno oggetto della presente esecuzione), un ufficio ed una centrale termica comune, unitamente ad una ampia area cortilizia comune. L'edificio è sviluppato su due piani fuori terra, presenta un impianto di concezione semplice ma razionale e di buona fattura, con il fronte principale orientato a sud-ovest, la copertura è a quattro falde, ha una pianta pressoché rettangolare di 18 m x 10 m, sorge su di un lotto di circa 2.500 mq, parte del lotto ricade su strada pubblica (via Papa Luciani). La recinzione verso la strada pubblica è costituita in parte da un muretto pieno con sovrapposta recinzione in ferro ad anteposta pannellatura metallica opaca, in parte da un muretto con elementi prefabbricati di calcestruzzo di tipologia industriale, verso gli altri lati sono presenti recinzioni in paletti e rete metallica plastificata. L'accesso avviene da via Papa Luciani dove due cancelli carrabili scorrevoli immettono rispettivamente in due ampi scoperti, in parte pavimentati in cemento ed in parte asfaltati, tali scoperti risultano suddivisi in due ambiti, uno residenziale ed uno legato all'attività lavorativa che vi si svolgeva, qui è presente anche una pesa a ponte.

L'edificio presenta strutture portanti in parte in muratura di laterizio ed in parte di tipo a telaio in cemento armato, le murature sono tutte in laterizio, i solai sono in laterocemento, il solaio di copertura è a falde in laterocemento; il manto di copertura in tegole di laterizio e le lattonerie in rame sono stati oggetto di rinnovo in anni molto recenti.

L'edificio di presenta all'esterno con fronti intonacati e tinteggiati di colore pesca al piano terra e di colore crema al piano primo ed è caratterizzato da una scala a doppia rampa esterna che conduce all'unità al piano primo, non oggetto di esecuzione. Esternamente lo stato di conservazione appare in buone condizioni e non presenta lesioni apparenti.

L'aspetto generale dell'edificio risulta datato ma complessivamente apprezzabile, le caratteristiche costruttive e il linguaggio architettonico possono considerarsi discreti. Gli immobili sono stati oggetto, in anni recenti, di interventi di rinnovo limitati ad alcune finiture e a specifiche dotazioni impiantistiche. Lo stato di conservazione e di manutenzione appare nel complesso discreto.

- **Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione**

Appartamento (sub. 5)

L'appartamento è sviluppato al piano terra con accesso dal cortile comune. E' orientato a sud-est, sud-ovest, nord-est, nord-ovest con affacci finestrati sul cortile comune. Lungo il lato nord-ovest l'unità confina con l'ufficio (sub. 4).

Composizione e dati metrici principali

- Ingresso, soggiorno con cucina, tre camere, due bagni;
- Superficie netta calpestabile dell'appartamento: 132 mq;
- Altezza netta appartamento circa: da 2,90 m a 3,25 m;

Distribuzione interna:

Piano terra

- La porta di ingresso immette in un corridoio di disimpegno (di circa 12 mq), dal quale è possibile accedere a tutti i locali dell'appartamento:
 - o una zona cottura affacciata su un ampio soggiorno dotato di caminetto (complessivamente di circa 60 mq), i locali sono ampiamente finestrati a sud-ovest e a nord-ovest con affaccio sullo scoperto comune;
 - o una camera (di circa 16 mq) finestrata a sud-ovest;
 - o una camera (di circa 16 mq) finestrata a sud-est;
 - o una camera (di circa 16 mq) finestrata a nord-est;
 - o un bagno (di circa 7 mq) finestrato a sud-est e dotato di lavandino, w.c., bidé e vasca da bagno;
 - o un bagno (di circa 5 mq) finestrato a nord-est e dotato di lavatoio, w.c., bidé e doccia;

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono tutti in legno di larice con vetrocamera e dotati di tapparelle avvolgibili in plastica, alcuni sono doppi con all'esterno serramenti in alluminio anodizzato, parte dei serramenti presenta inferriate esterne, l'ingresso avviene tramite una doppia portafinestra in alluminio anodizzato, la ferramenta è tutta di tipo commerciale e di gusto datato. I serramenti esterni in legno risultano essere stati parzialmente rinnovati in anni più recenti rispetto alla costruzione dell'edificio e sono complessivamente in uno stato di manutenzione e di conservazione molto buono;
- Le porte interne sono tutte a battente in legno di noce con specchiature in legno ed in vetro, la ferramenta è colore ottone e di gusto datato. I serramenti interni risultano rinnovati in anni più

recenti rispetto alla costruzione dell'edificio, lo stato di manutenzione e di conservazione è complessivamente buono, privo di difetti significativi;

- I pavimenti sono tutti in gres porcellanato, i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle ceramiche, il gusto è datato ma lo stato di manutenzione e di conservazione è più che discreto;
- Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati principalmente di colore bianco, in corrispondenza del soggiorno sono presenti anche tinteggiature di colore rosso ed architravi e cornici decorative in laterizio faccia a vista; lo stato di conservazione complessivo è sostanzialmente buono ad eccezione di alcuni episodi di umidità di risalita in più punti alla base delle murature;
- L'impianto elettrico è completo di quadro elettrico con salvavita, lo stato di manutenzione è buono ed è rispondente agli standard dell'epoca di realizzazione, l'unità è dotata di citofono;
- L'impianto termico è destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, sono presenti radiatori in ferro, la caldaia è a gas metano ed è collocata all'esterno nella centrale termica comune. In corrispondenza del soggiorno è presente anche un caminetto a legna;
- Le utenze di gas e di corrente elettrica sono in condivisione tra l'ufficio al sub. 4 e l'appartamento al sub. 5, il contatore dell'acqua è in comune anche con l'appartamento al sub. 6, quest'ultimo estraneo alla presente esecuzione;
- L'unità è dotata di impianto di condizionamento con una unità interna;
- L'appartamento è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in classe G valido fino al 03.10.2027;

L'aspetto generale è sostanzialmente buono, si ritiene che gli spazi siano coerentemente distribuiti formando un appartamento funzionale e di dimensioni molto generose. L'appartamento appare essere stato oggetto di interventi di rinnovo limitati, le finiture sono per la maggior parte di tipo economico, alcune risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio e denotano un certo grado di vetustà, altre come nello specifico parte dei serramenti esterni, appaiono essere stati rinnovati in anni più recenti. Sarebbe auspicabile in ogni caso un intervento di manutenzione impiantistica e delle finiture dell'appartamento per uniformarlo agli attuali standard abitativi. Lo stato di conservazione e di manutenzione di finiture e dotazioni impiantistiche è comunque sostanzialmente buono, l'appartamento è privo di difetti significativi ad eccezione di quanto sopra descritto in merito agli episodi di umidità di risalita alla base delle murature.

Ufficio (sub. 4)

L'ufficio è sviluppato al piano terra con accesso dal cortile comune. E' orientato a nord-est e a nord-ovest con affacci finestrati sul cortile comune. Lungo il lato sud-est l'unità confina con l'appartamento (sub. 5). Come ampiamente esposto nei paragrafi precedenti, l'ufficio risulta privo di titoli edilizi e dunque abusivo con una parte sanabile ed una parte da demolire, nella fattispecie la porzione ad un piano con copertura a una falda inclinata in cui erano stati ricavati un sottoportico di ingresso e un bagno. Considerato che tale porzione è stata indicata come non sanabile e da demolire si procederà con la descrizione analitica solo della porzione sanabile.

Composizione della porzione sanabile e dati metrici principali

- Ufficio, ripostiglio, w.c;
- Superficie netta calpestabile: 33 mq;
- Altezza netta dell'ufficio circa: 3,00 m;

Distribuzione interna:

Piano terra

L'immobile, nella porzione sanabile, è costituito da:

Giudice: dott.ssa Paola Rossi

Perito: arch. Daila Canevari

- Un ufficio (di circa 25 mq) finestrato a nord-ovest con affaccio sullo scoperto comune;
- Un ripostiglio (di circa 4 mq) finestrato a nord-ovest;
- Un w.c. non finestrato (di circa 3 mq) dotato di lavandino e w.c.;

L'immobile, nella porzione non sanabile da demolire, è costituito da un portico di circa 5 mq, un bagno di circa 12 mq con due w.c. e ad un vano di circa 10 mq finestrato a nord-ovest.

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono parte in alluminio con vetrocamera e parte in ferro senza vetrocamera, sono tutti dotati di inferriate esterne, quelli in alluminio appaiono essere stati realizzati in anni più recenti rispetto alla costruzione dell'edificio e sono complessivamente in uno stato di manutenzione e di conservazione più che discreto;
- Le porte interne sono parte in ferro e parte in alluminio, lo stato di conservazione e di manutenzione è pressoché sufficiente;
- I pavimenti sono per la maggior parte in gres porcellanato ed appaiono essere stati rinnovati negli ultimi decenni, lo stato di manutenzione e di conservazione è discreto tuttavia necessitano di ripristino in corrispondenza del w.c.;
- Le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati principalmente di colore bianco, lo stato di manutenzione e di conservazione è discreto;
- L'impianto elettrico è completo di quadro elettrico con salvavita, lo stato di manutenzione è sostanzialmente buono ed è rispondente agli standard dell'epoca di realizzazione;
- L'impianto termico è costituito da ventilconvettori a gas, la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico attualmente collocato in corrispondenza della porzione abusiva non sanabile;
- Le utenze di gas e di corrente elettrica sono in condivisione tra l'ufficio al sub. 4 e l'appartamento al sub. 5, il contatore dell'acqua è in comune anche con l'appartamento al sub. 6, quest'ultimo estraneo alla presente esecuzione;

L'aspetto generale dell'immobile è discreto, si ritiene che gli spazi siano coerentemente distribuiti, formando una serie di ambienti di dimensioni essenziali ma adeguate, il tutto con riferimento alla specifica attività originariamente insediata, le finiture risalgono agli ultimi decenni e sono di discreta qualità. Lo stato di manutenzione e di conservazione è discreto, i locali si prestano a molteplici usi, i locali sono funzionali all'uso attuale ad ufficio e si presentano sicuramente adeguati agli standard funzionali ed estetici attualmente riscontrabili all'interno di attività commerciali della stessa tipologia. Non si esclude la possibilità di poter accorpare i locali all'abitazione sub 5.

- **Calcolo superficie commerciale**

Calcolo effettuato secondo le consuetudini del mercato locale e i criteri di cui al D.P.R. n. 138/98 e alla Norma UNI 10750. Le superfici sono ricavate dagli elaborati urbanistici e catastali.

	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Appartamento	156,0 mq	100,00%	156,0 mq
Totale			156,0 mq

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

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

Involucro edilizio

<i>Elemento</i>	<i>Caratteristiche costruttive</i>	<i>Qualità \ fattura</i>	<i>Stato di conservazione</i>
Solai (tipologia)	Laterocemento	media	buono
Murature perimetrali	muratura in laterizio	media	buono
Copertura (tipologia)	a falde in laterocemento	media	buono
Manto di copertura	tegole curve	ottima	nuovo
Finitura esterna pareti	intonaco al civile tinteggiato	media	buono

Appartamento

<i>Elemento</i>	<i>Caratteristiche costruttive</i>	<i>Qualità \ fattura</i>	<i>Stato di conservazione</i>
Portone di ingresso	portefinestre in alluminio	media	buono
Finitura interna pareti	Intonaco al civile tinteggiato	media	in parte da ripristinare
Serramenti interni (porte)	in legno a battente	media	buono
Serramenti esterni (finestre)	in legno con vetrocamera, tapparelle in plastica	media	buono
Pavimenti	gres porcellanato	media	discreto
Finiture bagni	ceramica, sanitari in porcellana	media	sufficiente
Impianto termico ed idrosanitario	caldaia a gas - radiatori in ferro	media	buono
Impianto elettrico	presente	media	funzionante
Impianto condizionamento	presente	media	funzionante

Ufficio

<i>Elemento</i>	<i>Caratteristiche costruttive</i>	<i>Qualità \ fattura</i>	<i>Stato di conservazione</i>
Ingresso	Porta in alluminio	media	discreto
Finitura interna pareti	Intonaco al civile tinteggiato	media	discreto
Pavimenti	gres porcellanato	media	discreto
Impianto termico ed idrosanitario	Ventilconvettori a gas - boiler elettrico	media	non rilevabile
Impianto elettrico	presente	media	funzionante

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

4. STIMA DEGLI IMMOBILI

• **Criteri di stima adottati**

Si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo sulla base di prezzi noti di mercato attuali e riferiti a beni assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in oggetto.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione dei beni possono essere distinte in:

- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune di appartenenza, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità e la presenza di strutture pubbliche e private; in particolare è stata considerata con attenzione l'esatta ubicazione del complesso, dato che in Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco si rilevano valutazioni di mercato sensibilmente diverse a seconda dell'esatta posizione, ciò in funzione del fatto che nelle varie zone esistono contesti urbani ed edilizi di diverso pregio;
- **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia edilizia, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, il piano, la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la dotazione di spazi scoperti privati o comuni, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia e il

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

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

- **Stima**

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

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

4.a STIMA - UFFICIO (sub. 4)

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 uffici in complessi residenziali con scoperto comune.**

Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la vicina zona B1 Centrale\capoluogo, riferito al 1° semestre 2025 (dato disponibile più recente):

- per Uffici in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 950 e 1.150 €/mq di superficie catastale;

Valori desunti dal mercato

Si è verificato il mercato locale di immobili, con particolare riferimento ad edifici bifamiliari con uffici risalenti agli anni '70. In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quelli 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 1.500 €/mq commerciale. Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale l'aspetto potenziale del complesso ed una collocazione in una strada lontana dal traffico automobilistico e percorsa principalmente dai suoi residenti, in particolare per l'ufficio si è tenuto conto della presenza di un vasto scoperto comune potenzialmente e facilmente divisibile in aree di pertinenza; si è tenuto conto altresì di poter perseguire la legittimazione in ampliamento alla residenza esistente in esecuzione in unico lotto con l'ufficio.

come fattori in diminuzione, in generale una collocazione decentrata rispetto al centro comunale di Sant'Angelo di Piove di Sacco, in particolare per l'ufficio si è tenuto conto della necessità di eseguire

interventi di demolizione delle porzioni non sanabili ed una limitata flessibilità degli spazi interni ormai adattati alla recente attività insediata;

La sottoscritta ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 1.300,00 euro/mq di superficie commerciale.**

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

Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato
40,0	€ 1.300,00	€ 52.000,00

A tale valore va dedotto il costo stimato per la demolizione della porzione abusiva e per l'ottenimento della legittimità urbanistica e catastale, pari a 30.000,00 euro.

Si considera 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 dell'ufficio sub 4 pari, arrotondato, a:

€ 18.500,00 (euro diciottomilacinquecento/00)

4.b STIMA - APPARTAMENTO (sub. 5)

Stima con metodo sintetico comparativo

Si è proceduto alla ricerca di mercato di valori unitari per beni assimilabili, ovverossia **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 buon livello in complessi bifamiliari con scoperto comune, dotati di più camere ed ampi locali, che in questa zona costituiscono un taglio molto commerciabile.**

Valori OMI

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la zona R1 Extraurbana \ Zona rurale, riferito al 1° semestre 2025 (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;

Valori desunti dal mercato

Si è verificato il mercato locale di immobili, con particolare riferimento ad edifici bifamiliari con appartamenti risalenti agli anni '70. In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quelli in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 800 e 1.200 €/mq commerciale. Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale l'aspetto potenziale del complesso ed una collocazione in una strada lontana dal traffico automobilistico e percorsa principalmente dai suoi residenti, in particolare per l'appartamento un orientamento favorevole ed una valida e generosa metratura sia della zona giorno che della zona notte, si è tenuto altresì conto della presenza di un vasto scoperto comune potenzialmente e facilmente divisibile in aree di pertinenza;

come fattori in diminuzione, in generale una collocazione decentrata rispetto al centro comunale di Sant'Angelo di Piove di Sacco ed in una microzona destinata ad insediamenti produttivi, in particolare per l'appartamento è stato tenuto conto della presenza di finiture e dotazioni impiantistiche in stato di conservazione e di manutenzione adeguato ma tuttavia non del tutto allineate con gli standard di gusto attuali, l'assenza di un garage o di un posto auto coperto, è stato tenuto conto della situazione urbanistica da definire;

La sottoscritta ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 900,00 euro/mq di superficie commerciale.**

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

Sup. commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore medio di mercato
156,0	€ 1.000,00	€ 156.000,00

A tale valore va dedotto il costo stimato per l'ottenimento della legittimità urbanistica e per l'aggiornamento catastale, pari a 4.500,00 euro.

Si considera 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 dell'appartamento sub 5, arrotondato, a:

€ 128.500,00 (euro centoventottomilacinquecento/00)

4.c STIMA – LOTTO UNICO

Alla luce di tutto quanto sopra esposto si indica un valore di stima per il LOTTO UNICO FORMATO dall'ufficio sub 4 e dall'appartamenti sub 5 , dedotti i costi preordinati alla legittimazione degli immobili e tenuto conto del 15% per assenza garanzia per vizi, pari a :

€ 147.000,00 (euro centoquarantasettemila/00)

alla data del 29 gennaio 2026

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

La sottoscritta perito estimatore ritiene di avere svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, rispondendo ampiamente e analiticamente ad ogni punto del “quesito” tenendo conto di tutte le circostanze a lei note e nella massima obiettività.

Padova, 29 gennaio 2026

arch. Daila Canevari

A circular purple stamp of the Ordine degli Architetti della Provincia di Padova, containing the name DAILA CANEVARI and the number 1573. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

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 Attestato di Prestazione Energetica**
- All. I Estratto di matrimonio**