

MARA ZANOTTO architetto

via Vò di Placca, 77 35020 Due Carrare (PD) tel. 393 8916616
e-mail: mzanotto@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA

G.D. Dr. Giovanni Giuseppe Amenduni

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 73N/2024 R.G.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CURATORE: dr.ssa Lucia Callegaro di Padova, via Cardinal Callegari n. 50.

C.T.U.: arch. Mara Zanotto di Due Carrare (PD), via Vò di Placca n. 77.

Liquidazione giudiziale:

INDICE

1.	Incarico - Quesito	pag.	2
2.	Premessa	pag.	2
3.	Indagini ed attività svolte	pag.	4
4.	Dati identificativi del lotto unico.....	pag.	4
4.1.	Qualità	pag.	4
4.2.	Ubicazione	pag.	5
4.3.	Diritto Periziato	pag.	5
4.4.	Ditta Intestata	pag.	5
4.5.	Descrizione Catastale	pag.	5
4.6.	Confini	pag.	6



4.7.	Descrizione dei beni	pag.	6
4.8.	Occupazione	pag.	8
5.	Regolarità Edilizia	pag.	8
6.	Regolarizzazione degli abusi accertati	pag.	9
7.	Destinazione Urbanistica del Lotto	pag.	10
8.	Provenienza	pag.	10
9.	Formalità pregiudizievoli	pag.	11
10.	Caratteristiche energetiche del lotto	pag.	13
11.	Stima del lotto	pag.	13
12.	Allegati	pag.	19

1. INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto architetto, regolarmente iscritto all'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Padova al n. 2007, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile e Penale di Padova al n. 2313, a seguito di istanza n. 2 presentata dal Curatore dr.ssa Callegaro, con provvedimento del 03.06.2024 dell'Ill.mo G.D. dr. Amenduni, veniva nominato C.T.U. nella procedura in oggetto.

***** **

2. PREMESSA

Si premette, che il presente elaborato peritale è esposto ai seguenti **limiti**, in quanto è di fatto impercorribile:

1. la verifica nel dettaglio di tutte le dimensioni e caratteristiche degli immobili (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, ecc.), fatta eccezione per quanto possibile



- discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
2. appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale;
 3. determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali ed interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

Conseguentemente a quanto innanzi riportato si **assume** che:

1. per quanto possibile discernere a vista mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti; isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro);
2. la superficie catastale dei beni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici;
3. gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'aggiudicatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono determinati mediante stima sommaria e da rendersi solo indicativi e non vincolanti;
4. per quanto non riportato nella presente relazione, che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Catasto).

I beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Trebaseleghe (PD), località Fossalta, in via Corso del Popolo n. 28/C.

Trattasi della **piena proprietà** di un'abitazione innalzata su due livelli, costituente



porzione di testa di edificio accostato di complessive tre unità, dotate di scoperto comune. Per quanto sarà riferito in seguito, tali beni costituiranno LOTTO UNICO.

3. INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare catastalmente i beni acquisiti alla liquidazione giudiziale, nonché per reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
- si è acquisito l'atto di provenienza dei beni;
- si sono effettuate delle indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trebaseleghe per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie dei beni al fine di verificarne la regolarità dal punto di vista amministrativo, nonché di accertare la destinazione urbanistica dell'area richiedendo l'apposito C.D.U.;
- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia, per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso;
- si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano alla presente relazione n. 10 stampe fotografiche;
- si è acquisita tutta la documentazione per la ricostruzione della provenienza nell'ultimo ventennio;
- si è provveduto alla trascrizione della sentenza della liquidazione giudiziale;
- si sono effettuate indagini di mercato in loco.

Ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

4. DATI IDENTIFICATIVI DEL LOTTO UNICO

4.1. QUALITÀ

Abitazione innalzata su due livelli, costituente porzione di testa di edificio accostato



di complessive tre unità, dotate di scoperto comune.

4.2. UBICAZIONE

Comune di Trebaseleghe (PD), località Fossalta, via Corso del Popolo n. 28/C.

4.3. DIRITTO PERIZIATO

Piena proprietà.

4.4. DITTA INTESTATA

--

4.5. DESCRIZIONE CATASTALE

Unità immobiliari distinte al:

Catasto Fabbricati: Comune di Trebaseleghe (PD), Fg. 29:

Part.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
6	2	Corso del Popolo Piano T-1	A/3	1	3,5 vani	71 m ²	€ 216,91

(cfr. elaborato planimetrico ed elenco dei sub: all. n. 1, visura storica per immobile: all. n. 2 e planimetria catastale: all. n. 3).

Appartenente al fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Trebaseleghe (PD), Fg. 29: mapp. 6, ente urbano, di are 05.00 (si veda area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 4 e visura storica per immobile all. n. 5).

Fa parte del lotto ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la proporzionale quota di **comproprietà** sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti, in particolare il cortile, identificati al Catasto Fabbricati con il mapp. 6, sub. 1 (stesso Comune e Foglio), B.C.N.C. a tutti i subb..



4.6. **CONFINI** (in senso orario secondo il catasto fabbricati partendo da nord):

- **dell'abitazione al p. terra:** Nord: altra ditta; Est: mapp. 6 sub. 3 (altra unità); Sud ed Ovest: mapp. 6 sub 1 (cortile comune).
- **dell'abitazione al p. primo:** Nord: altra ditta; Est: mapp. 6 sub. 3 (altra unità); Sud ed Ovest: affaccio su mapp. 6 sub 1 (cortile comune).

4.7. **DESCRIZIONE DEI BENI**

Lo stato dei luoghi si è presentato così come mostrano le foto allegate alla presente relazione, alle quali si rimanda in quanto parte integrante della stessa.

Trattasi di un'abitazione innalzata su due livelli, costituente porzione terminale ovest di fabbricato accostato di complessive tre unità, dotate di scoperto comune; il tutto ubicato nel Comune di Trebaseleghe (PD), in località Fossalta, al civico n. 28 di via Corso del Popolo, in prossimità del centro paesano ove sono presenti i principali servizi.

Il compendio, accessibile da una breve diramazione interna collegata alla pubblica via, si colloca in un contesto urbano consolidato, contraddistinto dalla presenza di un tessuto edilizio di bassa densità risalente all'inizio dello scorso secolo, seguentemente integrato, tipicamente diffuso nei centri geografici periferici.

L'unità immobiliare oggetto di analisi costituisce la porzione terminale di ponente di un fabbricato accostato dato dalla giustapposizione di due eterogenei corpi di fabbrica, probabilmente risalenti alla seconda metà dello scorso secolo, seguentemente rimaneggiati e ricomposti.

L'area scoperta, interamente recintata, è occupata nel primo tratto di ponente dal cortile d'accesso pavimentato, al quale segue, nella partizione intermedia, una costruzione lignea variamente compartimentata dai condomini, in cui trovano spazio due tettoie ed un garage usato come pertinenza dell'abitazione in oggetto.



La parte terminale di levante, con vegetazione spontanea, risulta impropriamente suddivisa dai proprietari.

L'abitazione, occupante l'intera porzione ovest dell'organismo edilizio, nella restante parte di maggior levatura, presenta un impianto planimetrico regolare, con sviluppo prioritario longitudinale, il cui rigore compositivo si traduce in un alzato semplice e compatto, ove si ripeteruano in ciascun livello le medesime aperture.

L'attuale risultante edilizia deriva dall'intervento di ristrutturazione operato sul finire dello scorso secolo all'impianto originario, risalente probabilmente agli anni '60, di cui ne rispecchia la tipologia costruttiva, con struttura portante e di tamponamento mista in c.a. e laterizio, solai in laterocemento, divisori interni in laterizio; copertura lignea a falde inclinate con manto in coppi, grondaie e pluviali in rame, intonaci esterni al civile (foto da n. 1 a n. 4).

Il lotto ha la seguente **COMPOSIZIONE**:

abitazione p. terra (altezza interna h. 270): soggiorno-cottura (foto n. 5- 6), con scala per il collegamento verticale ed un bagno, (foto n. 9), il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 37,90 circa;

abitazione p. primo (altezza interna h. 290): pianerottolo d'arrivo dal vano scale, disimpegno, camera e open space delimitato da parapetto (foto nn. 11-12); il tutto per una superficie lorda complessiva di mq 37,90 circa.

L'unità presenta le seguenti **RIFINITURE**:

pavimenti: ceramica (bagno e intero p. primo), parquet prefinito (zona giorno p. terra);

rivestimenti: piastrelle di ceramica (cucina);

serramenti interni: costituiti unicamente dalla porta del bagno in legno e nella restante parte assenti;



serramenti esterni: in pvc con vetro camera ed oscuri in legno di colore verde;

ed è inoltre dotata dei seguenti **IMPIANTI**:

impianto elettrico: con tubazioni corrugate poste sottotraccia, discreta componentistica;

impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con generatore di calore funzionante a gas metano collocato esternamente; corpi scaldanti in acciaio;

impianto idrosanitario: ove presente, costituito con sanitari in vetrochina bianchi e gruppi miscelatori con leva monocomando per l'apertura dell'acqua calda e fredda; l'acqua calda viene prodotta dalla stessa caldaia dell'impianto di riscaldamento.

Lo stato dei luoghi si è presentato in carente stato manutentivo, sono sparsi rifiuti su tutti i locali, sono visibili manomissioni delle finiture, peraltro in parte asportate. Risultano altresì parzialmente demolite le pareti che delimitano il ripostiglio del primo piano trasformato in open space ove sono visibili tracce di infiltrazioni nella parete perimetrale nord all'altezza della copertura.

Il ripristino e l'ultimazione di quanto innanzi evidenziato andranno quindi a costituire un costo a carico dell'eventuale aggiudicatario del quale si terrà conto in fase di stima.

4.8 OCCUPAZIONE

Per quanto accertato, il presente lotto risulta attualmente libero.

5. REGOLARITÀ EDILIZIA

A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ed infine, dell'art. 32 della L. 24.11.2003, n. 326, sulla base della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Trebaseleghe si è potuto accertare:



- che il fabbricato comprendente il presente lotto risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967;
- che per la ristrutturazione e l'ampliamento della costruzione con il ricavo di tre alloggi, veniva poi rilasciata C.E. n. 96/194 del 26.08.1997 (cfr. all. n. 6) e seguente variante C.E. n. 96/194/BIS del 16.06.1999 (cfr. all. n. 7);
- che in seguito relativamente alle suddette veniva rilasciata Licenza di agibilità n. 96/194 prat. 51/99 del 30.07.1999 (cfr. all. n. 8);
- che dal confronto tra lo stato di fatto con quanto autorizzato è emersa la presenza di alcune discrepanze, di seguito sinteticamente elencate:
 - difformità interne (assenza della parete delimitante il disimpegno del p. terra con relativa porta, rimozione della parte superiore delle pareti perimetrali del ripostiglio al p. primo trasformato in open space)
 - occupazione impropria dello scoperto comune con l'edificazione della costruzione lignea suddivisa arbitrariamente tra i condomini e la ripartizione dell'area adiacente.
- che per tali modifiche non risulta presente alcun titolo legittimante, pertanto sono da ritenersi abusive.

6. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI ACCERTATI

Dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio competente in merito alle anomalie descritte nel precedente capitolo si è potuto appurare che:

- le modifiche interne, dovranno essere ripristinate secondo lo stato autorizzato, mediante l'edificazione/completamento dei setti murari parziali o mancanti. Come evidenziato nel capitolo che precede, si dovrà altresì provvedere alla dotazione dei serramenti interni e dei sanitari mancanti.
- lo scoperto comune dovrà essere ripristinato allo stato autorizzato mediante la



rimozione sia delle ripartizioni interne del cortile che del fabbricato ligneo, suddiviso impropriamente tra i condomini, che non possiede i requisiti di legge per poter essere sanato; pertanto anche il garage utilizzato quale pertinenza dell'abitazione dovrà essere demolito.

Si sottolinea che l'onere relativo a quanto innanzi evidenziato dovrebbe essere tuttavia sostenuto in accordo e condivisione tra tutti i condomini.

Per le anomalie sin qui descritte, non potendo in detta sede, quantificate puntualmente in termini economici la spesa da sostenere, si ritiene opportuno invece applicare un minor valore alla stima, quantificato nella misura del 10%, in considerazione sia delle opere interne da completare/ripristinare, sia del disagio arrecato all'eventuale aggiudicatario derivante dalla sistemazione dell'area comune (che allo stato attuale non è possibile indicare).

7. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Il Comune di Trebaseleghe è dotato di **Piano di Assetto del Territorio (PAT)**, nonché di **Piano degli Interventi (P.I.)**.

Secondo lo strumento urbanistico vigente, l'area ricade in "**Zona A - centro storico**" disciplinata in via principale dall'art. 18 delle relative N.T.O. (cfr. C.D.U: all. n. 9).

8. PROVENIENZA

I beni costituenti il presente lotto sono pervenuti al sig.
 avendoli acquisiti dal sig. nato a
 con Atto di
Compravendita n. 13.492 di Rep. del 02.10.2020 a rogito notaio Alessandro Nazari di Padova, ivi registrato il 06.10.2020 al n. 32875 Serie 1T ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. a pari data ai nn. 33479/21534 (cfr. all. n. 10).



In precedenza, al sig. [] i beni sono pervenuti dai sig.ri:

per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, con Atto di Compravendita n. 75576 di Rep. del 15.07.2008 a rogito notaio Roberto Paone di Camposampiero, registrato a Padova 2 il 17.07.2008 al n. 15268 serie 1T e trascritto a Padova presso la Conservatoria RR.II. il giorno 18.07.2008 ai nn. 31803/18277 (cfr. all. n. 11).

Da oltre il ventennio, i sig.ri [] erano proprietari esclusivi del presente lotto, avendolo acquisito con atto n. 105585 di rep. del 02.08.1999 a rogito notaio Giorgio Merone di Camposampiero, registrato a Padova il 06.08.1999 al n. 32255 ed ivi trascritto presso la Conservatoria RR.II. a pari data ai nn. 26948/18272.

9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova, si sono potute accertare le formalità pregiudizievoli gravanti sul presente lotto aggiornate al 24.06.2024, che di seguito si riportano (cfr. elenco delle formalità: all. nn. 12-13).

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 21412 R.G. e 15326 R.P. del 06/06/2024 (cfr. all. n. 14):

a favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI

a carico: [] ..omissis..;

titolo: Sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale del



Tribunale di Padova del 09.05.2024 rep. n. 73/2024 Atti Giudiziari;

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Trebaseleghe, Fg. 29:

mapp. 6, sub. 2, natura A/3.

diritto: piena proprietà.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 33480 R.G. e 5978 R.P. del 06.10.2020 (cfr. all. n. 15)

a favore:

a carico:

titolo: concessione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 02.10.2020 n. 13493/10526 di rep. a rogito notaio Alessandro Nazari di Padova, per la somma di € 100.000,00 e la durata di anni 10.

somma iscritta: complessivamente € 200.000,00

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Trebaseleghe, Fg. 29:

mapp. 6, sub. 2, natura A/3.

diritto: piena proprietà.

nn. 17573 R.G. e 2733 R.P. del 13.05.2024 (cfr. all. n. 16)

a favore:

a carico:

titolo: ipoteca giudiziale in forza del Decreto Ingiuntivo del 27.12.2023 n. 2323/2023 del Tribunale di Venezia, per la somma di € 26.647,14.

somma iscritta: complessivamente € 33.000,00

beni colpiti: Catasto Fabbricati, Comune di Trebaseleghe, Fg. 29:



mapp. 6, sub. 2, natura A/3.

diritto: piena proprietà.

10. CARATTERISTICHE ENERGETICHE DEL LOTTO

Lo scrivente ha reperito l'Attestato di Prestazione Energetica allegato al titolo di provenienza, dal quale l'unità risulta essere in classe "G" (cfr. sempre all. n. 10).

Pertanto, in considerazione del periodo di edificazione, del sistema costruttivo, della conformazione geometrica dei locali, dello stato di manutenzione, degli impianti, nonché dei serramenti esterni, si ritiene che il lotto non abbia una particolare valenza dal punto di vista energetico.

11. STIMA DEL LOTTO

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità e pregio, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo e qualità dei materiali, dello stato di conservazione del fabbricato, delle sue rifiniture e degli impianti in dotazione ad esso, del risultato architettonico, dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle informazioni che il C.T.U. ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore da porre a base d'asta.

Criteri di Stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del presente lotto lo scrivente architetto ritiene di assegnare una valutazione a corpo, benchè per conoscenza di chi legge si siano riportati i dati operativi di riferimento (superficie commerciale, valori medi di mercato, ecc.).



Per la valutazione dei beni si è adottato il "metodo comparativo" che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è pertanto possibile stimare il valore di un bene, mediante opportuni adeguamenti che tengano conto della specificità di ciascun immobile.

In tal senso, saranno determinanti i fattori quali la posizione geografica, la tipologia, le dimensioni, le caratteristiche, lo stato di conservazione, i materiali e le finiture, i caratteri della domanda e dell'offerta.

All'intero stimato verranno detratte le spese relative alla regolarizzazione amministrativa, nonché applicata una riduzione del valore "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto", così come previsto dal quesito, che nel caso di specie si ritiene di quantificare nel 15%.

Scelta dei comparabili

Si è provveduto ad effettuare presso la Conservatoria RR.II. di Padova, la ricerca di tutti gli Atti di compravendita intervenuti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio n. 29, nel periodo fra il 01.01.2021 ed il 10.07.2024. Gli immobili oggetto di comparabile sono quelli evidenziati con vari colori nell'intero foglio catastale (cfr. all. n. 17). Il fabbricato evidenziato in giallo corrisponde a quello contenente il presente lotto.

Si è ritenuto di prendere come riferimento i seguenti atti, in quanto più recenti e riferiti ad immobili con caratteristiche similari a quello in oggetto:

1. compravendita del 21.07.2022, notaio Carlo Alberto Busi di Camposampiero, repertorio 3361 (cfr. all. n. 18), ove gli immobili oggetto di compravendita



- appartengono al fabbricato tto evidenziato in blu nell'all. n. 17;
2. compravendita del 14.06.2023, notaio Francesco Saverio Diliberto, di Campodarsego, repertorio 33218 (cfr. all. n. 19), ove gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in viola nell'all. n. 17;
 3. compravendita del 22.12.2023, notaio Gianluca Forte di Treviso, repertorio 231825 (cfr. all. n. 20), ove gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in verde nell'all. n. 17;
 4. compravendita del 29.04.2024, notaio Carlo Alberto Busi di Camposampiero, repertorio 34951 (cfr. all. n. 21) gli immobili oggetto di compravendita appartengono al fabbricato evidenziato in azzurro nell'all. n. 17.

Si sono pertanto recuperate le rispettive planimetrie catastali e le visure storiche, quindi dall'analisi e raffronto della documentazione acquisita si sono ricavati i seguenti dati comparabili sintetici:

COMPARABILE	1	2	3	4
notaio	C.A. Busi	F.S. Diliberto	G. Forte	C.A. Busi
repertorio	3361	33218	231825	34951
data atto	21.07.2022	14.06.2023	22.12.2023	29.04.2024
parti	privato/privato	privato/privato	privato/privato	privato/privato
indirizzo	via Bigolo n. 24	via Corso del Popolo n. 18	Corso via Corso Del Popolo n. 26,	via Cornariola
Foglio catastale	29	29	29	29
mappali	633	15	9	591
subalterni	12-15-46	6-7	2-3	
cat. catastale	A/2+C/6	A/2+C/6	A/2+C/2	A/2
tipologia	appartamento al p. primo + garage e posto auto al p. terra	abitazione p. terra e primo + garage e scoperto esclusivo	abitazione p. terra, primo, secondo +magazzino e scoperto escl.	porzione di bifamiliare con scoperto esc.
prezzo vendita	€ 87.000,00	€ 125.000,00	€ 160.000,00	€ 247.000,00



periodo di costruzione	Pdc del 2004 + DIA 2005+ Abitabilità 2005+ DIA 2012	Ante '67+C.E. del 1977 + C.E. 1981+ CE 1987+ Abitabilità 1987+ SCIA cambio d'uso 2022+ SCA abitabilità 2023	Ante '67+I.E. del 1975 + I.E. 1976+ SCIA 2021	C.E. del 1998 + variante 1999+variante 2000+CE 2002+DIA 2005+ Abitabilità 2005
vetustà dalla costruzione (anni)	20	>55	>55	26
classe energetica	E	F	G	C
superficie omogeneizzata (mq)	79,75	295,5	354,5	184
incidenza €/mq	€ 1.090,90	€ 423,01	€ 451,33	€ 1.342,39

I precedenti dati consentono alcune immediate considerazioni che in sintesi sono:

- a. tutti gli immobili comparati sono riferibili al medesimo contesto geografico, garantendo così una maggiore omogeneità di caratteristiche architettoniche.
- b. il valore unitario massimo dei beni residenziali dichiarato (€/mq omog.to) pari ad € 1.342,39/mq, è riferito ad un'unità residenziale tra le più recenti comparate, che posteriormente è stata oggetto di ulteriori interventi che ne hanno migliorato le qualità energetiche;
- c. i valori unitari più bassi dei beni residenziali dichiarati (€/mq omog.to), riscontrati nel secondo e terzo comparabile (€ 423,01/mq ed € 451,33/mq), si riferiscono entrambi ad immobili vetusti, che probabilmente necessitano quindi di consistenti interventi di ristrutturazione;
- d. i valori del primo e del quarto comparabile, maggiormente elevati rispetto ai rimanenti, si riferiscono ad immobili che, pur con dimensioni diverse, sono probabilmente contraddistinte dalla medesima tipologia di finiture ed impianti, sicuramente di qualità superiore rispetto ai beni del secondo e terzo



comparabile;

e. i beni descritti nel precedente punto (comparabili nn. 1 e 4), sono quelli che maggiormente si avvicinano per caratteristiche a quello oggetto di stima, ai quali si farà quindi riferimento per stabilirne il valore.

La superficie commerciale:

viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

Tali superfici, sono state dedotte dagli elaborati di progetto.

Calcolo della superficie commerciale:

- abitazione p. terra:	mq	37,90 x 1,00 =	mq	37,90
- abitazione p. primo:	mq	37,90 x 1,00 =	<u>mq</u>	<u>37,90</u>
		sommano	mq	75,80

Per quanto attiene la verifica delle caratteristiche intrinseche dei beni a fini valutativi si evidenzia:

- che il lotto in oggetto, recentemente ristrutturato, presenta spazi adeguati ed illuminazione su due lati (buona appetibilità del bene);
- che la zona in cui si inserisce il lotto è ubicata a ridosso del centro urbano (buona appetibilità del bene);
- che l'abitazione, necessita di alcuni interventi per ultimarne l'interno e riordinarne l'esterno in condivisione con le altre unità (penalizzazione dell'appetibilità del bene).



VALORE DELL'INTERO

Dalla combinazione dei dati precedentemente ricavati si perviene ai seguenti valori di mercato dell'intero compendio:

Valore unitario minimo arrotondato: € 1.090,00/mq.

valore unitario massimo arrotondato: € 1.340,00/mq.

VALORE DELL'INTERO: € 85.000,00.

(diconsi Euro ottantacinquemilavirgolazero).

STIMA DEL LOTTO

Determinato dal valore dell'intero, dal quale vengono detratte le spese relative alla regolarità amministrativa (10%), nonché applicata la riduzione in percentuale "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" (15%), pertanto:

VALORE DEL LOTTO: (€ 85.000,00 - 10%) - 15% = € 65.025,00.

Arrotondabili ad € 65.000,00*

(diconsi Euro sessantacinquemilavirgolazero).

(*) compresa l'incidenza del terreno.

***** **

Tanto per l'incarico ricevuto.

Due Carrare, lì 30 luglio 2024

Il C.T.U.

-arch. Mara Zanotto-



12.ALLEGATI

- Allegato n. 1 Elaborato planimetrico ed elenco dei sub.;
- Allegato n. 2 Visura storica per immobile catasto fabbricati;
- Allegato n. 3 Planimetria catastale;
- Allegato n. 4 Estratto di mappa;
- Allegato n. 5 Visura storica per immobile catasto terreni;
- Allegato n. 6 C.E. n. 96/194 del 26.08.1997;
- Allegato n. 7 C.E. n. 96/194/BIS del 16.06.1999;
- Allegato n. 8 Licenza di agibilità n. 96/194 prat. 51/99 del 30.07.1999;
- Allegato n. 9 C.D.U.;
- Allegato n. 10 Provenienza: Atto di compravendita;
- Allegato n. 11 Atto n. 75576 di Rep. del 15.07.2008 notaio Paone;
- Allegato n. 12 Ispezione per dati anagrafici CC.RR.II.;
- Allegato n. 13 Ispezione per immobile CC.RR.II.;
- Allegato n. 14 Nota di Trascrizione Liquidazione giudiziale;
- Allegato n. 15 Nota di Iscrizione ipoteca volontaria del 06.10.2020;
- Allegato n. 16 Nota di Iscrizione ipoteca giudiziale del 13.05.2024;
- Allegato n. 17 Comparabili: Foglio catastale con comparabili evidenziati;
- Allegato n. 18 Comparabili: atto rep. n. 3361 del 21.07.2022 notaio Busi;
- Allegato n. 19 Comparabili: atto rep. n. 33218 del 14.06.2023 notaio Diliberto;
- Allegato n. 20 Comparabili: atto rep. n. 231825 del 22.12.2023 notaio Forte;
- Allegato n. 21 Comparabili: atto rep. n. 34951 del 29.04.2024 notaio Busi.

