

I suddetti provvedimenti legittimano lo stato attuale in relazione al fabbricato bifamiliare ed al magazzino, tutti compiutamente rappresentati negli elaborati grafici della più recente pratica edilizia, ancorché con alcune lievi difformità rispetto allo stato di fatto rilevato e all'accatastamento per le quali si rimanda al successivo paragrafo.

Agibilità

- **"Attestazione di abitabilità prot.n. 5662"**, rilasciata in data 26.10.2000, intestata al sig. _____, riferita alle unità abitative censite al sub. 2 e sub. 3 in via Beccara;
- **"Permesso di abitabilità n. 118/87"**, prot.n. 2019/99, rilasciato in data 27.04.2000, intestato al sig. _____, riferito al fabbricato destinato a magazzino allora censito al sub. 6 in via Beccara;

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

Difformità urbanistiche

Dal raffronto tra gli elaborati grafici assentiti con i succitati provvedimenti autorizzativi e quanto appurato dal sottoscritto in sede di sopralluogo in relazione ad entrambi gli appartamenti in oggetto (mapp. 38 sub. 2 e mapp. 38 sub 3) **si rileva la presenza di una lieve difformità urbanistica rispetto allo stato autorizzato.** Nella fattispecie, le due logge in corrispondenza degli ingressi ai due appartamenti al piano terra ed al piano primo, risultano essere state chiuse entrambe tramite serramento vetrato di ingresso a formare due verande di ingresso e costituendo di fatto nuovo volume in ampliamento non autorizzato.

Appurato che la realizzazione dei due manufatti non risulta riconducibile ad alcun titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Maserà di Padova, tale intervento si configura come una difformità urbanistica per opere di ampliamento volumetrico eseguite in assenza di SCIA alternativa al permesso di costruire di cui all'art. 23 comma 01 lettera a) del D.P.R. 380/2001. Si ritiene che per tali difformità non vi sia alcuna possibilità di sanatoria, in quanto le norme di piano, nel caso in oggetto, non prevedono possibilità di aumento volumetrico, trovandosi gli interventi in una fascia di rispetto stradale del Piano degli Interventi, precludendo quindi ogni eventualità di sanatoria urbanistica. Si ritiene necessario procedere al **ripristino della conformazione assentita provvedendo alla completa rimozione delle due verande di ingresso.** Trattasi di un intervento che può essere eseguito senza alcun titolo abilitativo, di estrema semplicità ed il cui onere economico è ritenuto trascurabile.

Quanto sopra costituisce una, per quanto modesta, opera abusiva ai sensi **della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, non sanabile per la quale è da prevedere la demolizione con rimessa in ripristino dello stato assentito. Salvo quanto sopra non si rilevano ulteriori difformità.**

LOTTO B

A seguito di indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontelongo, non è stato reperito alcun tipo di titolo abilitativo efficacemente rilasciato in relazione all'edificio in oggetto. L'edificio e i suoi annessi accessori comunque **vanno considerati urbanisticamente legittimi** nel loro insieme in virtù della loro vetustà. Si tratta infatti di costruzioni riconducibili alla seconda metà del diciannovesimo secolo, realizzate prima che si rendesse obbligatorio su questo territorio l'ottenimento di un titolo abilitativo da parte dell'amministrazione pubblica. Allo stesso modo non risulta sia mai stato né rilasciato né domandato alcun **certificato di abitabilità\agibilità** in relazione al fabbricato in oggetto, senza che ciò costituisca una irregolarità urbanistica, dato che il fabbricato risale ad epoca antecedente all'introduzione su questo territorio dell'obbligatorietà di tale provvedimento, e che in epoca più recente non sono stati assentiti interventi tali da richiedere il rilascio di un nuovo certificato.

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

2.7 Caratteristiche degli immobili

LOTTO A - Bifamiliare con magazzino a Maserà di Padova

Contesto urbano

Gli immobili si trovano in Comune di Maserà di Padova, frazione 'Bertipaglia' in via Beccara, a circa 3 km dal centro della frazione, a circa 5 km dal centro municipale, a circa 15 km dalla città di Padova, più precisamente si situano in una zona agricola nel margine meridionale del Comune. Il contesto è di tipo prevalentemente rurale, caratterizzato principalmente dalla presenza di campi coltivati e secondariamente di edifici monofamiliare disposti lungo le strade, in parte di recente costruzione ed in parte più datati; oltre la fascia edificata il territorio è completamente agricolo con campi coltivati. La zona è piuttosto decentrata rispetto ai più vicini nuclei insediativi e relativi servizi, presenta comunque facile accessibilità.

La zona in cui si trovano gli immobili si presenta dunque come una zona spiccatamente rurale con aspetti comunque apprezzabili anche in funzione della residenza essendo un'area non densamente edificata tuttavia non del tutto isolata e caratterizzata da ampi spazi aperti.

Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme

Il complesso immobiliare, come già introdotto nei paragrafi precedenti, è costituito da un edificio residenziale bifamiliare insieme ad un ampio magazzino in corpo staccato. L'edificio residenziale è stato realizzato nella seconda metà del secolo scorso e successivamente ampliato e ristrutturato in anni più recenti, di concezione razionale, sviluppato su due piani fuori terra con copertura a falde, presenta una pianta pressoché quadrata di circa 11 m x 11 m. L'accesso al lotto avviene ad est in corrispondenza di via Beccara tramite un cancello pedonale e due cancelli carrai. Il magazzino è posto ad ovest della bifamiliare, in aderenza

ad un capannone artigianale intestato ad una società agricola estranea alla presente esecuzione, posto sul contiguo mapp. 422. Si precisa che tale capannone attualmente non appare utilizzato e che, sebbene non ricada su di un lotto intercluso, presumibilmente finora aveva accesso da via Beccara utilizzando il cancello carraio e lo scoperto della proprietà oggetto del presente procedimento senza che risulti nessun atto di asservimento in tal senso.

La proprietà gode di una servitù a suo favore per accedere a impianti: Atto rep.n. 21880 racc.n. 10857 del Notaio Elena Bressan, redatto in data 19.07.2010, registrato a Padova il 22.07.2010 al n. 14165, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 23.07.2010 ai nn.ri. 16810/28921, viene istituita ***“Servitù di passaggio pedonale e carraio a carico di una fascia di terreno corrente sui mapp. 334 e 422, [...] in prossimità dell’ingresso da via Beccara [...] a favore dei mapp. 38 sub. 8, 2 e 3 [...] per l’accesso con mezzi e personale idoneo alla pulizia periodica e relativa manutenzione dell’impianto di depurazione per lo smaltimento delle acque nere provenienti dai fabbricati edificati sul mapp. 38. [...] Le parti convengono che tale servitù si estinguerà quando verra estesa la rete comunale per lo smaltimento delle acque nere, con l’allacciamento alla rete dinamica dei fabbricati serviti.”***;

L’edificio residenziale è suddiviso in due appartamenti sovrapposti e pressoché identici, il primo sviluppato interamente al piano terra, il secondo sviluppato interamente al piano primo, entrambi gli appartamenti hanno accesso indipendente in corrispondenza di un ampio scoperto comune (sub. 7), di circa 750 mq, dotato di impianto di illuminazione esterna, principalmente pavimentato in cemento ed in parte tenuto a giardino con aiuole e piantumazioni, qui sono presenti un pozzo ed un serbatoio interrato per carburanti.

La bifamiliare presenta murature in laterizio, i solai e la copertura sono in laterocemento, il manto è in tegole curve di cemento e le lattonerie sono in rame. L’edificio si presenta all’esterno con fronti intonacati e tinteggiati di colore chiaro, le forometrie sono regolari ed i davanzali sono tutti in marmo.

Il magazzino è sviluppato su un piano fuori terra, le strutture in elevazione sono tutte in muratura, il solaio di copertura è stato rinnovato in anni recenti, presenta per la maggior parte una struttura a telaio in ferro zincato con manto di copertura in lastre curve di fibrocemento, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate uniformemente alla bifamiliare.

Per quanto riguarda l’abitazione, l’aspetto generale è buono, le caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico del complesso edilizio sono di fattura riconducibile agli anni di costruzione dell’edificio tuttavia tutte le finiture esterne appaiono essere state rinnovate in anni recenti, il fabbricato non presenta lesioni né difetti costruttivi apparenti. Il magazzino ha caratteristiche costruttive più essenziali rispetto alla bifamiliare e si trova in uno stato di conservazione buono. Nel suo insieme si ritiene che il complesso sia di buona fattura e, sebbene gli immobili appaiano non essere stati abitati negli ultimi anni, tutte le parti appaiano conservate in un buono stato di manutenzione.

Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione

Edificio bifamiliare (sub. 2 e sub. 3)

L'impianto dei due appartamenti è identico, l'unica differenza è data dalla presenza delle terrazze al piano primo.

Appartamento 1 (sub 2):

L'abitazione si trova al piano terra, con accesso esclusivo lungo il lato sud dell'edificio, è sviluppata su un unico livello ed è libera su quattro lati con affacci finestrati principalmente a est, ovest e sud.

Composizione e dati metrici principali

- Ingresso, soggiorno, cucina con sala da pranzo, tre camere, bagno;
- Superficie netta calpestabile dei locali abitabili: 108 mq;
- L'abitazione ha altezza netta: circa 2,70 m;

Distribuzione interna:

Piano terra

- Il portoncino di ingresso immette direttamente in un generoso disimpegno di ingresso (di circa 9 mq) da cui si accede ai locali della zona giorno della abitazione:
 - o Un soggiorno (di circa 17 mq) ampiamente finestrato a sud;
 - o Una cucina con sala da pranzo (di circa 27 mq), ampiamente finestrata a sud;
- Un ulteriore disimpegno (di circa 6 mq) distribuisce ai locali della zona notte:
 - o Una camera (di circa 18 mq) finestrata ad est;
 - o Una camera (di circa 16 mq) finestrata ad ovest;
 - o Una camera (di circa 10 mq) finestrata ad ovest;
 - o Un bagno (di circa 6 mq) finestrato a nord, dotato di lavandino, w.c., bidé e vasca da bagno;

Appartamento 2 (sub 3):

L'abitazione si trova al piano primo, con accesso esclusivo da scala esterna lungo il lato ovest dell'edificio, è sviluppata su un unico livello ed è libera su quattro lati con affacci finestrati principalmente a est, ovest e sud.

Composizione e dati metrici principali

- Ingresso, soggiorno, cucina con sala da pranzo, tre camere, bagno, terrazzini;
- Superficie netta calpestabile dei locali abitabili: 108 mq;
- Superficie netta calpestabile dei terrazzini: 21 mq;
- L'abitazione ha altezza netta: circa 2,70 m;

Distribuzione interna:

Piano primo

- L'accesso avviene da una scala esterna che conduce ad un ballatoio di circa 16 mq su cui si trova la porta d'accesso, l'ingresso è costituito da un generoso disimpegno di ingresso (di circa 9 mq) da cui si accede ai locali della zona giorno della abitazione:

- Un soggiorno (di circa 17 mq) ampiamente finestrato a sud con affaccio sul terrazzino;
- Una cucina con sala da pranzo (di circa 27 mq), ampiamente finestrata a sud con affaccio sul terrazzino;
- Un ulteriore disimpegno (di circa 6 mq) distribuisce ai locali della zona notte:
 - Una camera (di circa 18 mq) finestrata ad est con affaccio su di un secondo terrazzino;
 - Una camera (di circa 16 mq) finestrata ad ovest;
 - Una camera (di circa 10 mq) finestrata ad ovest;
- Un bagno (di circa 6 mq) finestrato a nord, dotato di lavandino, w.c., bidé e vasca da bagno;

Finiture interne - le finiture dei due appartamenti sono analoghe:

- I serramenti esterni sono in legno di larice a vetro singolo, ovvero non dotati di vetrocamera, e corredati di tapparelle avvolgibili in plastica. I serramenti risalgono tutti agli anni di costruzione dell'edificio, non appaiono essere stati rinnovati in anni recenti e sono in uno stato di conservazione e manutenzione discreto;
- Le porte interne sono tutte a battente in legno di noce, di gusto datato e dotate di ferramenta ottonata, alcune dotate di sopraluce e di specchiature in vetro, non appaiono essere state rinnovate in anni recenti e sono in uno stato di manutenzione e conservazione discreto; il portoncino di ingresso è in alluminio anodizzato e vetro;
- I pavimenti della zona giorno sono tutti in marmo, i pavimenti ed i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle ceramiche, i pavimenti della zona notte sono in parquet di legno a blocchetti. Risultano tutti di gusto datato e sono in un discreto stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione dei pavimenti delle camere che appaiono usurati;
- Le pareti ed i soffitti sono finiti con rasatura a gesso tinteggiata principalmente di colore bianco, in corrispondenza dell'appartamento 1 al piano terra, i soffitti presentano elementi decorativi in gesso, in corrispondenza dell'appartamento 2 al piano primo, le pareti presentano finiture con tecnica a spugnato. Lo stato di conservazione è discreto;
- L'impianto elettrico è completo di quadro elettrico e di salvavita, non è stato possibile accedere al vano contatori e da un esame a vista non è stato possibile verificare se le unità avessero impianti tra loro distinti, tutti gli elementi apparivano in condizioni discrete, non è stato possibile verificarne il funzionamento ma non apparivano più rispondenti agli standard attuali, le unità sono dotate di citofono e di impianto di illuminazione di emergenza;
- L'impianto termico è destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, i radiatori sono in ferro; in occasione del sopralluogo si è riscontrato che la caldaia è stata rimossa, doveva trattarsi di caldaia a gas metano ed era alloggiata all'interno di apposita centrale termica; non è stato possibile accedere al vano contatori del gas e dell'acqua, tuttavia da un esame a vista sia l'impianto termico sia l'impianto idrico della bifamiliare delle due unità e del magazzino non appaiono indipendenti e si può presupporre che venissero utilizzati in promiscuità;

- In corrispondenza dell'appartamento al piano primo è presente un impianto di condizionamento con una unità esterna;

L'aspetto generale è discreto, gli immobili non appaiono essere stati oggetto di recenti opere di ristrutturazione e non è stato eseguito nessun tipo di rinnovo delle finiture che appaiono datate ed interamente dell'epoca di costruzione del fabbricato (metà anni '70). Si ritiene che gli appartamenti abbiano un'ottima struttura spaziale, gli ambienti sono luminosi, ampi e ben distribuiti con un impianto razionale. Le due unità della bifamiliare presentano lo stesso livello di finiture, ed uno stato di conservazione generale discreto, privo di difetti significativi. Il complesso era disabitato presumibilmente da circa cinque anni, all'interno erano presenti ancora diversi effetti personali ma non erano presenti arredi.

Magazzino (sub. 8)

Situato in un corpo staccato, il magazzino è posto ad ovest del fabbricato bifamiliare, in aderenza ad un capannone artigianale estraneo alla presente esecuzione, posto sul contiguo mapp. 422; è costituito essenzialmente da un ampio vano destinato a ricovero per macchine agricole (di circa 75 mq), insieme ad una serie di vani (per una superficie complessiva di circa 25 mq) composti da uno spogliatoio con doccia, un w.c. con lavatoio ed una cantina. Il magazzino è accessibile dal cortile tramite un ampio portone carrabile in ferro e vetro, è presente anche una porta lungo il lato est. Accessibile dall'esterno è presente anche un vano destinato a centrale termica, di circa 13 mq, qui sono presenti un lavatoio ed una doccia. Lungo il lato nord del magazzino è presente una vecchia cisterna per gasolio apparentemente in disuso da anni.

Si ritiene che il magazzino possa essere facilmente riadattato a garage per le due unità residenziali, attualmente sprovviste di un posto auto coperto. Nel calcolo della superficie commerciale verrà quindi considerato come una pertinenza esclusiva accessoria.

Caratteristiche energetiche degli immobili

Si riepilogano di seguito tutte le informazioni utili a definire le caratteristiche energetiche degli immobili in oggetto:

Appartamento 1 (sub. 2) - Piano terra

Tipologia unità:	Appartamento in bifamiliare con unità sovrapposta
Orientamento:	Nord, sud, ovest, est
Piano:	Terra
Superfici disperdenti in %:	70 %
Spessore chiusure esterne verticali:	circa 30 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio senza coibentazione
Tipologia serramenti esterni:	in legno, senza vetrocamera, con tapparelle avvolgibili
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto tradizionale per caldaia a gas metano con radiatori in ferro

Appartamento 2 (sub. 3) - Piano primo

Tipologia unità:	Appartamento in bifamiliare con unità sottostante
Orientamento:	Nord, sud, ovest, est
Piano:	Primo
Superfici disperdenti in %:	70 %
Spessore chiusure esterne verticali:	circa 30 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio senza coibentazione
Tipologia serramenti esterni:	in legno, senza vetrocamera, con tapparelle avvolgibili
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto tradizionale per caldaia a gas metano con radiatori in ferro

Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:***Involucro edilizio e sistemazioni esterne***

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Solai (tipologia)	Laterocemento	regolare	buono
Murature perimetrali	C.A. e muratura in laterizio	regolare	buono
Copertura (tipologia)	a falde in laterocemento	regolare	buono
Manto di copertura	tegole curve di cemento	regolare	non verificabile
Finitura esterna pareti	intonaco al civile tinteggiato	regolare	ottimo
Sistemazioni esterne	Scoperto carrabile in cemento, aiuole	regolare	sufficiente

Appartamenti (sub. 2 e sub. 3)

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone di ingresso	Alluminio anodizzato e vetro	buona	buono
Finitura interna pareti	Rasatura a gesso tinteggiata	regolare	discreto
Serramenti interni (porte)	in legno con specchiature e sopraluce	buona	discreto
Serramenti esterni (finestre)	in legno a vetro singolo, tapparelle avvolgibili in plastica	buona	discreto
Pavimenti	Marmo, parquet di legno a blocchetti, piastrelle ceramiche	buona	discreto
Finiture bagni	piastrelle ceramiche sanitari in porcellana	buona buona	discreto discreto
Impianto termico ed idrosanitario	Impianto a gas metano in comune con le altre unità, radiatori in ferro	regolare	non verificabile
Impianto elettrico	Presente	non conforme	non verificabile
Impianto di condizionamento	Una unità esterna in corrispondenza dell'appartamento al primo piano	buona	non verificabile

Magazzino (sub. 8)

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone	In ferro e vetrato	media	sufficiente
Finitura interna pareti	Intonaco al grezzo	media	sufficiente
Pavimenti	cemento	media	sufficiente
Impianti	Elettrico e termico in comune con gli appartamenti	presente	non verificabile

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

Calcolo superficie commerciale

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

Appartamento 1 - (sub. 2)	sup. lorda	% ragguglio	sup. ponderata
Appartamento	132,0 mq	100,00%	132,0 mq
Appartamento 2 - (sub. 2)			
Appartamento	132,0 mq	100,00%	132,0 mq
Terrazzini	21,0 mq	30,00%	6,3 mq
Magazzino e C.T. (pertinenze esclusive accessorie)			
Magazzino	108,0 mq	25,00%	27,0 mq
Centrale termica	16,0 mq	25,00%	4,0 mq
Totale arrotondato			301,0 mq

Nel calcolo della superficie commerciale, non si tiene conto della superficie a cortile (750 mq) in quanto i prezzi noti di mercato riferibili a immobili assimilabili tengono già conto della presenza di cortili con medesimo rapporto proporzionale senza che questi vengano valutati esplicitamente nella superficie commerciale vendibile.

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

LOTTO B**Contesto urbano**

Gli immobili si trovano in Comune di Pontelongo, a circa 500 m dal centro comunale, a circa 20 km dalla città di Padova, più precisamente si situano in una zona agricola nel margine occidentale del centro abitato, ai piedi dell'argine che fiancheggia la sponda destra del fiume Bacchiglione. Il contesto è di tipo prevalentemente rurale, caratterizzato principalmente dalla presenza di campi coltivati e secondariamente di edifici monofamiliare disposti lungo le strade, di costruzione datata; oltre la fascia edificata il territorio è completamente agricolo con campi coltivati. La zona è comunque vicina al centro del Comune di Pontelongo ed ai relativi servizi, presenta una buona accessibilità e si trova nelle immediate vicinanze del percorso ciclopedonale che collega Pontelongo a Bovolenta.

La zona in cui si trovano gli immobili si presenta come una zona spiccatamente rurale con aspetti comunque apprezzabili in funzione della residenza, essendo un'area non densamente edificata, tuttavia non isolata, nella vicinanze del centro municipale, caratterizzata da ampi spazi aperti.

Descrizione del complesso immobiliare nell'insieme

Il complesso immobiliare, come già introdotto nei paragrafi precedenti, è costituito da un edificio residenziale monofamiliare attestato ai piedi dell'argine destro del fiume

Bacchiglione, inserito in un contesto contadino di edifici accostati, formato da un edificio presumibilmente realizzato alla fine dell'800 e successivamente ampliato con caratteri morfologici tipici di queste zone rurali. L'edificio ha conservato le caratteristiche costruttive originarie, la tipologia è estremamente semplice, su due piani fuori terra, con il fronte principale orientato a nord, con copertura a due falde. L'accesso avviene a nord lungo via Giuseppe Mazzini, l'abitazione è collegata alla strada pubblica attraverso un vialetto carrabile in terra battuta e ghiaia posta in corrispondenza del sedime dei mappali 421-422-514 e 513 (quest'ultimo estraneo alla presente esecuzione), tale via di accesso serve di fatto anche altri fondi ed unità immobiliari, si segnala che non è stato reperito alcun titolo che regolamenti tali asservimenti. In corrispondenza del lato sud dell'abitazione è presente un ampio cortile (di circa 180 mq) dove si trovano due annessi accessori rispettivamente di 6 mq e di 9 mq, adibiti a ricovero attrezzi e realizzati con mezzi molto modesti. Oggetto della presente esecuzione è anche un vicino terreno (mapp. 421) tenuto a prato, posto tra l'abitazione e la strada pubblica, il lotto è recintato ed ospita una bombola di gas metano per uso domestico.

L'abitazione si trova in un edificio realizzato in muratura portante di mattoni pieni di laterizio, i solai visibili hanno struttura lignea, come pure il solaio di copertura a due falde; il manto di copertura è in tegole curve di laterizio. L'edificio si presenta all'esterno con fronti intonacati e tinteggiati di colore chiaro, in corrispondenza del fronte nord sono presenti elementi in laterizio faccia a vista, le forometrie sono regolari, i serramenti sono tutti corredati di scuri esterni in legno.

Le caratteristiche costruttive ed il linguaggio architettonico degli immobili sono quelli tipici dell'edilizia rurale veneta, l'aspetto generale e la qualità delle finiture sono molto essenziali e denotano nell'insieme un certo grado di vetustà, lo stato di conservazione complessivo appare in condizioni discrete e comunque in un buono stato di decoro.

Descrizione analitica dei beni oggetto di esecuzione

Composizione e dati metrici principali

- Ingresso, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, magazzino, cortile esclusivo, terreno;
- Superficie netta calpestabile dei locali abitabili: 82 mq con altezza netta circa 2,4 mq;
- Superficie netta calpestabile del magazzino: 8 mq e della veranda: circa 1 mq
- Superficie scoperta del cortile: circa 180 mq;

Distribuzione interna:

Piano terra

- Il portoncino di ingresso immette in un disimpegno (di circa 15 mq), finestrato a sud con affaccio su di una veranda di circa 1,5 mq, dall'ingresso si accede ai locali che seguono:
 - o Una cucina (di circa 10 mq) finestrata a sud;
 - o Un soggiorno (di circa 14 mq) finestrato a nord;
 - o Un bagno (di circa 5 mq) finestrato a sud, dotato di lavandino, w.c., bidè e vasca da bagno;
 - o Un magazzino (di circa 8 mq), finestrato e dotato di portone in ferro;

- Dalla veranda in corrispondenza dell'ingresso e dal disimpegno tra soggiorno e bagno è possibile accedere al cortile a sud dell'abitazione (di circa 180 mq) dove si trovano due annessi accessori adibiti a ricovero attrezzi;

Piano primo

- Tramite una scala posta in corrispondenza dell'ingresso è possibile accedere ad un ballatoio al piano primo, di circa 6 mq, che permette di accedere a tre locali, tutti collegati tra loro:
 - Una camera (di circa 11 mq) finestrata a sud;
 - Una camera (di circa 15 mq) finestrata a nord;
 - Un ripostiglio (di circa 4 mq) finestrato a nord;

Finiture interne:

- I serramenti esterni sono molto eterogenei, alcuni in legno a vetro singolo, altri in alluminio anodizzato a vetro singolo, in alcuni locali sono presenti serramenti doppi all'interno in legno ed all'esterno in alluminio anodizzato, sono tutti dotati di scuri esterni in legno verniciato, non appaiono essere stati rinnovati in anni recenti, e seppure di gusto datato, si trovano in un discreto stato di conservazione e manutenzione;
- Le porte interne sono tutte a battente in legno, alcune dotate di specchiature in vetro, dotate di ferramenta cromata, non appaiono essere state rinnovate in anni recenti, sono molto datate, tuttavia sono in un discreto stato di manutenzione e conservazione; il portoncino di ingresso è doppio, sia all'interno che all'esterno in alluminio anodizzato e vetro, quello interno dotato di inferriate;
- I pavimenti al piano terra sono tutti in marmette di cemento di varie tipologie, i pavimenti al piano primo sono tutti in legno a listoni, risultano molto datati ma sono in un discreto stato di manutenzione e di conservazione; i pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in gres porcellanato ed appaiono essere stati rinnovati in anni recenti;
- Le pareti ed i soffitti sono tutti finiti con rasatura a gesso tinteggiata di colore bianco; in alcuni punti lo stato di conservazione appare lievemente compromesso dalla formazione di muffe alla base delle murature con episodi di sfogliamento delle tinteggiature, dovuti a problemi di coibentazione;
- La scala interna presenta gradini prefabbricati in graniglia di cemento e parapetto in ferro, in corrispondenza del sottoscala è presente un secchiaio;
- L'impianto elettrico non è dotato di quadro elettrico con salvavita, parte dell'impianto è esterno, non sotto traccia, tutti gli elementi sebbene appaiano funzionanti ed in discrete condizioni, non sono più rispondenti agli standard attuali; in corrispondenza del magazzino è presente una pompa di sollevamento acque con serbatoio in polietilene
- L'impianto termico è destinato sia al riscaldamento che alla produzione di acqua calda sanitaria, i radiatori sono in ferro, la caldaia è a gas metano ed è alloggiata nel magazzino;

Gli immobili non risultano essere stati rinnovati di recente, ad eccezione del bagno che risulta essere stato completamente rinnovato in anni recenti, le restanti finiture sono tutte di tipo economico, risalgono principalmente agli anni '50 e denotano l'età sia per la

tipologia che per il grado di conservazione. Il dimensionamento e l'illuminamento dei locali è discreto, i vani hanno una altezza di 2,4 m, la distribuzione dei locali non è propriamente razionale ed è il risultato di ampliamenti realizzati in anni differenti. L'abitazione può essere abitata ma abbisogna di un integrale intervento di manutenzione straordinaria, in particolare sono da prevedere interventi di integrazione impiantistica, di impermeabilizzazione e coibentazione dell'intero involucro edilizio, oltre al rinnovo delle finiture e dei serramenti.

Caratteristiche energetiche dell'immobile

Si riepilogano di seguito tutte le informazioni utili a definire le caratteristiche energetiche dell'immobile in oggetto:

Tipologia unità:	Edificio con unità confinanti
Orientamento:	Nord, sud
Piano:	Terra e primo
Superfici disperdenti in %:	70 %
Spessore chiusure esterne verticali:	circa 25 cm
Composizione chiusure esterne verticali:	Murature in laterizio senza coibentazione
Tipologia serramenti esterni:	singoli e doppi, in alluminio e legno, senza vetrocamera, con scuri esterni
Tipologia impianto e caldaia:	Impianto tradizionale con radiatori e caldaia a gas metano

Quadro riassuntivo caratteristiche costruttive e stato di conservazione:

Involucro edilizio e sistemazioni esterne

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Solai (tipologia)	In legno	regolare	discreto
Murature perimetrali	muratura in laterizio	regolare	discreto
Copertura (tipologia)	a falde in legno	regolare	discreto
Manto di copertura	tegole curve di laterizio	regolare	non verificabile
Finitura esterna pareti	intonaco tinteggiato	regolare	discreto
Sistemazioni esterne	Parte terra battuta e ghiaia, parte giardino	regolare	discreto

Abitazione

Elemento	Caratteristiche costruttive	Qualità \ fattura	Stato di conservazione
Portone di ingresso	n. 2 Alluminio anodizzato e vetro	regolare	discreto
Finitura interna pareti	Rasatura a gesso tinteggiata	regolare	discreto
Serramenti interni (porte)	in legno con specchiature	buona	discreto
Serramenti esterni (finestre)	in legno e alluminio anodizzato a vetro singolo, scuri esterni in legno	buona	discreto
Pavimenti	Marmette di cemento, parquet di legno	buona	discreto
Finiture bagni	piastrelle ceramiche sanitari in porcellana	buona buona	buono buono
Impianto termico ed idrosanitario	Caldaia a gas metano, radiatori in ferro	regolare	non verificabile
Impianto elettrico	Presente	non conforme	funzionante

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

Calcolo superficie commerciale

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

	sup. lorda	% ragguaglio	sup. ponderata
Abitazione	115,0 mq	100,00%	115,0 mq
Veranda	1,5 mq	30,00%	0,5 mq
Annessi accessori	15,0 mq	25,00%	3,7 mq
Totale arrotondato			120,0 mq

Nel calcolo della superficie commerciale, non si tiene conto della superficie a cortile (180 mq) in quanto i prezzi noti di mercato riferibili a immobili assimilabili tengono già conto della presenza di cortili con medesimo rapporto proporzionale senza che questi vengano valutati esplicitamente nella superficie commerciale vendibile.

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

3. STIMA DEGLI IMMOBILI

Relativamente al LOTTO A, allo stato attuale si ritiene che le unità costituenti il complesso formato dai due appartamenti in bifamiliare e dal magazzino, non possano essere utilizzate in modo indipendente se non prevedendo una serie di opere di manutenzione straordinaria con una riconfigurazione impiantistica per rendere autonome le utenze, in questo momento si ritiene pertanto sfavorevole dal punto di vista commerciale scomporre il LOTTO A in più lotti di vendita.

In considerazione della natura e consistenza dei beni pignorati, **si ritiene utile e ragionevole procedere alla vendita dei compendi immobiliari in DUE LOTTI separati già individuati come LOTTO A e LOTTO B nei capitoli precedenti.**

3.1 Criteri di stima

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 quelli 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, relativamente al territorio comunale, dato che sia in Comune di Maserà di Padova che in Comune di Pontelongo **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 livello del piano di ubicazione,

nonché la dimensione, la dotazione di balconi e terrazze, la luminosità, la qualità delle vedute, la tipologia delle finiture, la dotazione impiantistica, la vetustà;

- **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.

3.2 Stato di occupazione degli immobili

LOTTO A

Da quanto è stato appurato non risultano contratti di locazione o di altro tipo incidenti sul godimento degli immobili. Gli immobili erano apparsi disabitati, erano comunque presenti alcuni effetti personali ed arredi. **Gli immobili non risultano occupati.**

LOTTO B

Da quanto è stato appurato non risultano contratti di locazione o di altro tipo incidenti sul godimento degli immobili. **Gli immobili sono occupati dalla sig.ra . e dalla sig.ra | , proprietarie.**

3.3 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.

Con "beni assimilabili" si intende in particolare immobili posti in contesti simili e ritenuti comparabili per tenore ed epoca di costruzione, con livello di conservazione analoghi e di taglio confrontabile.

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. Sono quindi stati contattati direttamente alcuni operatori immobiliari selezionati.

LOTTO A

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la vicina zona E1 Suburbana \ Frazione **Bertipaglia**, riferito al primo semestre dell'anno 2017 (dato disponibile più recente) per Abitazioni civili in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 1.000 e 1.250 €/mq di superficie catastale;

In base alle informazioni acquisite e ad una opportuna parametrizzazione tra gli immobili presi a riferimento e quello in oggetto, è stata individuata una forbice per il valore

unitario medio di mercato, riferito ad un tempo di vendita ordinario, compreso tra 1.100 ed i 1.300 €/mq commerciale.

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si è tenuto conto in particolare dell'ampia metratura commerciale, nel senso che in una parametrizzazione con prezzi correnti di mercato unitari, a parità di caratteristiche il prezzo unitario decresce all'aumentare della superficie totale, ovvero immobili di grandi dimensioni vedono prezzi unitari inferiori rispetto ad immobili dello stesso livello ma di dimensioni ridotte.

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale il buono stato di conservazione e manutenzione del complesso e la dotazione di un ampio scoperto di proprietà, in particolare per gli appartamenti una disposizione dei locali razionale e con orientamenti favorevoli;

come fattori in diminuzione, in generale la collocazione degli immobili in una zona rurale non vicina al centro municipale, in particolare l'attuale stato di disuso e la situazione di promiscuità, seppure limitata alle componenti impiantistiche e la conseguente necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria qualora si volesse rendere completamente autonome le unità in oggetto;

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 1.100,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Sup. commerciale in mq	Valore espresso per €/mq	Valore medio di mercato	Quota indivisa	Valore quota
301,0	€ 1.100,00	€ 331.100,00	1\4	€ 82.775,00

Si considera infine un abbattimento del valore di mercato stimato, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi e della tipologia di vendita, in quanto si rileva una tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto a quelli del libero mercato; si quantifica forfettariamente un abbattimento del 15%, indicando dunque un valore complessivo di alienabilità dei beni pari, arrotondato, a:

€ 280.000,00 (euro duecentoottantamila/00) per l'intero immobile

€ 70.000,00 (euro settantamila/00) per la quota di 1\4

alla data del 06 Febbraio 2018

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, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, valutato a corpo e non a misura.

LOTTO B

La Banca dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la fascia comprendente la vicina zona B1 Centrale \ **Capoluogo**, riferito al primo semestre dell'anno 2017 (dato disponibile più

recente) per Abitazioni civili in stato di conservazione normale, indica un valore di mercato compreso tra 900 e 1.000 €/mq di superficie catastale;

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 ed i 1.100 €/mq commerciale.

Nella parametrizzazione del prezzo unitario si sono considerati in particolare:

come fattori in aumento, in generale la relativa vicinanza al centro di Pontelongo;

come fattori in diminuzione, in particolare una distribuzione dei locali non razionale, l'altezza ridotta dei locali, la necessità di dover provvedere a interventi di adeguamento impiantistico per avvicinare l'abitazione agli attuali standard;

Il sottoscritto ha quindi assunto **come più probabile valore medio unitario di mercato attuale un importo pari a 700,00 euro/mq di superficie commerciale.**

Sup. commerciale in mq	Valore espresso per €/mq	Valore medio di mercato	Quota indivisa	Valore quota
114,0	€ 700,00	€ 79.800,00	1\9	€ 8.866,66

Si considera infine un abbattimento del valore di mercato stimato, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi e della tipologia di vendita, in quanto si rileva una tendenza al ribasso degli importi di aggiudicazione nelle vendite giudiziarie rispetto a quelli del libero mercato; si quantifica forfettariamente un abbattimento del 15%, indicando dunque un valore complessivo di alienabilità dei beni pari, arrotondato, a:

€ 67.500,00 (euro sessantasettemilacinquecento/00) per l'intero immobile

€ 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00) per la quota in esecuzione
alla data del 06 Febbraio 2018

Per il mappale 421 si ritiene di poter stimare un valore forfettario di 20 €/mq:

Sup. in mq	Valore espresso per €/mq	Valore medio di mercato	Quota indivisa	Valore quota
230,0	€ 20,00	€ 4.600,00	1\9	€ 511,11

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO DI VENDITA B:

€ 8.000,00 (euro ottomila/00) per la quota in esecuzione

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, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, valutato a corpo e non a misura.

4. (Quesito riferito a terreni agricoli o edificabili - non significativo nel caso in oggetto)

5. 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 Notaio dott. **Francesco Casarini**, notaio in Anzola dell'Emilia BO. In base a nuova ispezione ipotecaria effettuata a cura dello scrivente in data 02.02.2018, si confermano le risultanze già agli atti alle quali si è aggiunta in data 01.06.2017 la trascrizione di una servitù coattiva (relativa al mapp. 421 al LOTTO B).

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

5.1 Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Padova - Servizio Pubblicità Immobiliare
Iscrizioni contro

1) Iscrizione ai nn. 43692 R.G. / 6490 R.P. del 28/12/2012: Ipoteca giudiziale

Descrizione: Atto giudiziario

Pubblico ufficiale: Tribunale di Padova - rep.n. 11838/2012 del 20/12/2012

Derivante da: Decreto ingiuntivo

Richiedente: avv. Luca Filipponi - Piazzale Stazione 6, Padova

Totale: € 45.000,00

A favore: - **Banca di Credito Cooperativo di Cartura S.c.** - cf: 00285800280
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 2/9

A carico: - 
relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 2/9

Beni colpiti: **Unità negoziale n. 1** - Comune di Maserà di Padova PD

1) Catasto Fabbricati - Fig. 13 - part. 38 - sub. 3

nat: A3 Abitazione di tipo economico

2) Catasto Fabbricati - Fig. 13 - part. 38 - sub. 8

nat: C2 Magazzini e locali di deposito

3) Catasto Fabbricati - Fig. 13 - part. 38 - sub. 2

nat: A3 Abitazione di tipo economico

Unità negoziale n. 2 - Comune di Pontelongo PD

1) Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 274 - sub. 6

nat: A4 Abitazione di tipo popolare

2) Catasto Fabbricati - Fig. 8 - part. 274 - sub. 7

nat: A4 Abitazione di tipo popolare

3) Catasto Terreni - Fig. 8 - part. 421

nat: T Terreno

Trascrizioni contro

1) Trascrizione ai nn. 17526 R.G. / 11222 R.P. del 27/05/2016: Verbale di pignoramento

Pubblico ufficiale: Ufficiali giudiziari di Padova - cf: 80015080288 - rep. 2960/2016 del 05/05/2016

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Richiedente: avv. Luca Filipponi - Piazzale stazione 6

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

Giudice: dott.ssa Manuela Elburgo

Perito: arch. Andrea Dondi Pinton

- relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 2/9
- A carico:* - - cf:
- relativamente all'unità negoziale n. 1 - diritto di proprietà quota di 1/1
- relativamente all'unità negoziale n. 2 - diritto di proprietà quota di 2/9
- Beni colpiti:* **Unità negoziale n. 1** - Comune di Maserà di Padova PD
- 1) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 38 - sub. 3**
nat: A3 Abitazione di tipo economico
 - 2) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 38 - sub. 8**
nat: C2 Magazzini e locali di deposito
 - 3) **Catasto Fabbricati - Fg. 13 - part. 38 - sub. 2**
nat: A3 Abitazione di tipo economico
- Unità negoziale n. 2** - Comune di Pontelongo PD
- 1) **Catasto Fabbricati - Fg. 8 - part. 274 - sub. 6**
nat: A4 Abitazione di tipo popolare
 - 2) **Catasto Fabbricati - Fg. 8 - part. 274 - sub. 7**
nat: A4 Abitazione di tipo popolare
 - 3) **Catasto Terreni - Fg. 8 - part. 421**
nat: T Terreno

OSSERVAZIONI:

Come già ampiamente trattato nei paragrafi precedenti, l'ipoteca giudiziale ed il pignoramento colpiscono due unità negoziali: Unità negoziale 1 formata da beni siti a Maserà di Padova per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 ed Unità negoziale 2 formata da beni siti a Pontelongo per il diritto di proprietà per la quota di 2/9. Ad oggi risulta che il debitore, sig. _____), sia titolare per l'Unità negoziale 1 solo della quota di 1/4 e per l'Unità negoziale 2 solo per la quota di 1/9.

6.FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI NON CANCELLABILI

LOTTO B

- **Costituzione coattiva del diritto di servitù di fognatura**, rep.n. 70/2017 del 27.04.2017, a favore di AcegasApsAmga S.p.A. ed a carico del mappale 421, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 01.06.2017 ai nn.ri 20491/13054, relativa alla *“realizzazione rete fognaria e allacciamenti volti all'estensione del servizio di raccolta reflui ed all'implementazione delle reti fognarie”*;

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

7. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VISURE CATASTALI

LOTTO A

Non si è ritenuto necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'Art. 18 comma 2 del D.Lgs. n. 47 del 28/02/1985 in quanto trattasi di fatto di terreni di pertinenza ad edifici censiti al N.C.E.U., ed inferiori a 5.000 mq.

Sono comunque state fornite le previsioni urbanistiche di piano al precedente paragrafo 2.6.

LOTTO B

Si provvede ad allegare Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pontelongo (**Allegato H**)

Per entrambi i lotti si provvede ad allegare le visure catastali rilasciate dal servizio telematico dell'Ufficio provinciale di Padova dell'Agenzia del Territorio. (comprese all'interno dell' **Allegato C**)

Il sottoscritto perito estimatore ritiene di avere svolto il compito affidatogli nel migliore dei modi, rispondendo ampiamente e analiticamente ad ogni punto del "quesito" tenendo conto di tutte le circostanze a lui note e nella massima obiettività.

Padova, 06 Febbraio 2018

arch. Andrea Dondi Pinton

A red circular stamp is visible, containing the text "ANDREA DONDIPINTON C", "n° 1468", and "PROV. DI PADOVA". 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** Certificato di Destinazione Urbanistica