
Tribunale di PADOVA

Fallimento n. 52/2022

della società

con sede legale in

Giudice Delegato:

Dott.

Curatore:

Dott.ssa

PERIZIA DI STIMA
relativa a
BENI IMMOBILI
ubicati in Comune di ESTE

Perito Stimatore: ing. Marco Battilana

Tribunale di PADOVA
Fallimento n. 52/2022

della società

con sede legale in

Giudice Delegato:

Dott.

Curatore:

Dott.ssa

PERIZIA DI STIMA
relativa a
BENI IMMOBILI
ubicati in Comune di ESTE

Perito Stimatore: ing. Marco Battilana

INDICE

1 - INCARICO.....	3
2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	6
3 - UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	8
3.2 - Dati catastali	41
3.3 - Provenienza degli immobili.....	44
3.4 - Limitazioni e vincoli sulla proprietà.....	46
3.5 - Situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica	52
3.6 - stima	60
4 - ELENCO ALLEGATI	64

1 - INCARICO

La Dott.ssa [REDACTED] in qualità di curatrice fallimentare della società [REDACTED] affidava allo scrivente ing. Marco Battilana, libero professionista iscritto all' [REDACTED] con studio in [REDACTED]

[REDACTED] l'incarico per la redazione di una perizia di stima relativamente ai compendi immobiliari, ubicati nel territorio comunale di Este (PD), di Conselve (PD), di Ponte San Nicolò (PD), di Tribano (PD), di Lendinara (RO) e di San Martino di Venezze (RO), di proprietà della società fallita.

La presente perizia si riferisce pertanto a detto incarico estimativo ed esclusivamente al solo compendio immobiliare ubicato in Comune di ESTE.

La presente perizia si riferisce, pertanto, esclusivamente a detto incarico estimativo, mentre vengono di seguito riportate le limitazioni all'incarico commissionato:

1. Parti condominiali e agenti inquinanti:

sono escluse dal presente incarico verifiche in genere inerenti il Condominio in cui gli immobili appresi all'attivo fallimentare siano ubicati; analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono (tra cui, fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.); nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in sede di incarico e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Nota bene: NON oggetto di verifica e pertanto è non esclusa, la presenza, nel compendio immobiliare appreso all'attivo fallimentare (in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra), di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

2. Pratiche edilizie:

lo scrivente, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune dove risulta ubicato l'immobile ed alle successive pratiche edilizie ricevute dall'amministrazione Comunale, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale (la pratica edilizia viene resa dall'ufficio tecnico in relazione ad una propria e autonoma ricerca di archivio), né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non esser stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero esser state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

3. Descrizione dei beni / sanabilità irregolarità amministrative:

Si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono, né dell'intero fabbricato.

In merito alla materializzazione esistente dei confini dei terreni e/o delle aree pertinenziali esterne, anche ove siano presenti elementi di recinzione, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti/aree scoperte in godimento dei beni. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di un'azione di specifico ri-confinamento, o a mezzo preciso rilievo strumentale-topografico, in loco, attività che non sono state eseguite, in quanto non precisamente richieste e commissionate. Eventuali ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc. per eventuali dovuti, connessi ripristini e/o per pratiche edilizie/verifiche aggiuntive connesse con problematiche edilizio-urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione dei beni pignorati e/o richieste dalle P.A. competenti

in sede di istruttoria, ecc. non risultano allo stato attuale tecnicamente quantificabili e valutabili dallo scrivente, oltre a quanto già menzionato.

Si evidenzia, altresì, che resta ferma la necessità di eventuale successiva verifica (non oggetto dell'incarico dello scrivente) di variazioni/difformità che possono supporre il coinvolgimento dell'intero Condominio (sue parti comuni), di cui il bene pignorato in esame fa parte (senza in questa sede entrare nel merito di variazioni/difformità afferenti ad eventuali altre proprietà nello stabile), dato che non sono emerse, negli archivi comunali, eventuali pratiche di sanatoria afferenti alla consistenza dell'intero fabbricato.

Ogni ulteriore più approfondita relativa analisi/determinazione sulla questione, non è in questa sede precisamente quantificabile (una quantificazione dettagliata degli oneri economici connessi alle eventuali difformità condominiali, appare in questa sede non determinabile, senza il coinvolgimento di soggetti terzi, stante la necessità di esperire verifiche afferenti anche ad altre proprietà nel condominio, con relativo necessario contraddittorio, da instaurare con le competenti pubbliche amministrazioni, attività che esula dall'incarico ricevuto).

4. Statica della struttura dell'immobile:

a vista e sempre per quanto è stato potuto e possibile visionare nel corso del sopralluogo effettuato, sia esternamente che internamente e sempre limitatamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica, sia per l'intero edificio che per l'unità immobiliare oggetto di perizia.

5. Raffronto confine catastale/reale: *sono escluse, dal presente incarico, verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali; verifiche in genere inerenti all'ambito in cui gli immobili siano ubicati;*

6. Regolarizzazione catastale:

Il costo della regolarizzazione catastale, come riportato nello specifico paragrafo, è stato opportunamente stimato e/o opportunamente calmierato all'interno della valutazione estimativa al fine dell'aggiornamento/correzione della sola documentazione catastale presente nella banca dati catastale, relativa all'unità immobiliare oggetto di perizia.

Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della/e pratica/he catastale/i di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale provinciale in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati/difformità di pregresse identificazioni/scaturenti da titoli qui non presi in esame/ecc.).

7. Varie: *In sede di valutazione estimativa, in quanto esulano dall'attività dello scrivente verifiche di tipo strumentale in ambito acustico, verrà ipotizzato il rispetto, all'epoca della normativa vigente in cui è stato realizzato il fabbricato, dei parametri acustici dell'immobile oggetto di disamina tecnica.*

2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli:

- in data 08/09/2022 si procedeva, alla presenza della Dott.ssa [REDACTED] in qualità di curatrice fallimentare della società [REDACTED] a condurre un accertamento tecnico presso le unità immobiliari a destinazione residenziale ubicate ad Este (PD), località Torre, in Via Manfredini. A tale proposito va precisato come nell'occasione evidenziata, causa l'assenza di alcuni locatari, non sia stato possibile visionare tutte le unità immobiliari apprese al fallimento.

- Successivamente in data 07/02/2023 si procedeva ad effettuare ulteriore sopralluogo tecnico presso le unità immobiliari sopracitate e precedentemente non visionate per l'assenza dei locatari.

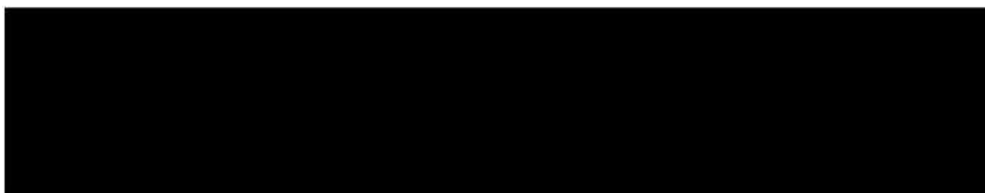
Nelle occasioni specificate veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di stima, assumendo la documentazione di riferimento al momento disponibile.

Pertanto, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, si rendevano necessarie:

- 1) visure telematiche presso gli Uffici del Catasto di Padova per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili;
- 2) visure telematiche ed accesso presso la conservatoria di Padova per l'acquisizione delle note di trascrizioni e iscrizioni, nonché degli atti di provenienza degli immobili;
- 3) verifica delle pratiche edilizie istruite con ottenimento di copie dei documenti tecnici a corredo e colloqui con il personale tecnico del Dipartimento "Edilizia Privata" del Comuni di Este (PD).

Con particolare menzione ai terreni sui quali insiste il compendio oggetto di valutazione, si precisa che l'incarico commissionato allo scrivente non si estendeva alla conduzione di analisi di tipo chimico al fine di verificare l'eventuale presenza di materiale inquinante. Pertanto, ai fini della presente stima, i terreni sono stati considerati chimicamente compatibili con le destinazioni urbanistiche vigenti.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.



3 - UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima, ubicato in Comune di Este (PD), località Torre, in via Manfredini n 15, è costituito da sette unità abitative a destinazione residenziale, oltre a n° 7 posti auto scoperti ed a una quota parte di due piccoli mappali (attualmente costituenti strada di servizio condominiale ed area di servizio sulla quale insiste un depuratore di acque reflue condominiale), all'interno di un più vasto complesso edilizio costituito da due corpi fabbrica con tipologia a schiera, per complessivi sedici alloggi.

Il compendio immobiliare in questione è allocato in prossimità del confine comunale, nella periferia Ovest del centro urbano comunale, a circa un 2 Km dal centro storico di Este.

Il più vasto complesso edilizio è ubicato sulla strada provinciale n. 91, che collega la località di Este con Badia Polesine e garantisce, collegandosi dopo pochi chilometri con la strada regionale n. 10, ottimi collegamenti intercomunali ed interprovinciali ed il collegamento con la autostrada A 13 (Padova – Bologna).

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale del compendio immobiliare oggetto di disamina:



Foto n. 3-1 _ Inquadramento territoriale

Nel prosieguo della presente perizia di stima si procederà a descrivere le singole unità immobiliari mantenendo, per un successivo uso, la denominazione censuaria assegnata in banca dati catastale come di seguito riportato:

- **LOTTO 1** – Foglio 15 - Particella 369 – Sub. 5 – cat. A/2 – Piano T - 1 – 2 (abitazione);
Particella 369 – Sub 6 – cat. C/6 – Piano T (garage);
Particella 369 – sub 4 – B.C.N.C. ai Sub 5 e 6 (corte esclusiva);
Particella 372 – sub 2 – cat. C/6 - Piano T (posto auto);
oltre alla relativa quota parte di un'area comune;

(Trattasi dell'unità immobiliare identificata al civico 15/A di via Manfredini ed attualmente locata al Sig. [REDACTED]).

- **LOTTO 2** – Foglio 15 - Particella 369 – Sub. 8 – cat. A/2 – Piano T - 1 – 2 (abitazione);
Particella 369 – Sub 9 – cat. C/6 – Piano T (garage);
Particella 369 – sub 7 – B.C.N.C. ai Sub 8 e 9 (verde privato);
Particella 372 – sub 4 – cat. C/6 - Piano T (posto auto);
oltre alla relativa quota parte di un'area comune;

(Trattasi dell'unità immobiliare identificata al civico 15/B di via Manfredini ed attualmente locata al Sig. [REDACTED] ed oggetto di sfratto esecutivo sentenziato).

- **LOTTO 3** – Foglio 15 - Particella 369 – Sub. 11 – cat. A/2 – Piano T - 1 – 2 (abitazione);
Particella 369 – Sub 12 – cat. C/6 – Piano T (garage);
Particella 369 – sub 10 – B.C.N.C. ai Sub 5 e 6 (corte esclusiva);
Particella 372 – sub 6 – cat. C/6 - Piano T (posto auto);
oltre alla relativa quota parte di un'area comune;

(Trattasi dell'unità immobiliare identificata al civico 15/C di via Manfredini ed attualmente locata alla Sig.ra [REDACTED]).

- **LOTTO 4** – Foglio 15 - Particella 369 – Sub. 17 – cat. A/2 – Piano T - 1 – 2 (abitazione);
Particella 369 – Sub 18 – cat. C/6 – Piano T (garage);
Particella 369 – sub 16 – B.C.N.C. ai Sub 5 e 6 (corte esclusiva);



Particella 372 – sub 7 – cat. C/6 - Piano T (posto auto);

oltre alla relativa quota parte di un'area comune;

(Trattasi dell'unità immobiliare identificata al civico 15/E di via Manfredini ed attualmente locata ai Sigg. [REDACTED]).

- **LOTTO 5** – Foglio 15 - Particella 369 – Sub. 20 – cat. A/2 – Piano T - 1 – 2 (abitazione);

Particella 369 – Sub 21 – cat. C/6 – Piano T (garage);

Particella 369 – sub 19 – B.C.N.C. ai Sub 5 e 6 (corte esclusiva);

Particella 372 – sub 8 – cat. C/6 - Piano T (posto auto);

oltre alla relativa quota parte di un'area comune;

(Trattasi dell'unità immobiliare identificata al civico 15/E di via Manfredini ed attualmente locata alla Sig.ra [REDACTED]).

- **LOTTO 6** – Foglio 15 - Particella 370 – Sub. 2 – cat. A/2 – Piano T - 1 (abitazione);

Particella 370 – Sub 3 – cat. C/6 – Piano T (garage);

Particella 370 – sub 1 – B.C.N.C. ai Sub 2 e 3 (corte esclusiva);

Particella 372 – sub 9 – cat. C/6 - Piano T (posto auto);

oltre alla relativa quota parte di un'area comune;

(Trattasi dell'unità immobiliare identificata al civico 15/Q di via Manfredini ed attualmente locata al Sig. [REDACTED]).

- **LOTTO 7** – Foglio 15 - Particella 370 – Sub. 5 – cat. A/2 – Piano T - 1 (abitazione);

Particella 370 – Sub 6 – cat. C/6 – Piano T (garage);

Particella 370 – sub 4 – B.C.N.C. ai Sub 2 e 3 (corte esclusiva);

Particella 372 – sub 10 – cat. C/6 - Piano T (posto auto);

oltre alla relativa quota parte di un'area comune;

(Trattasi dell'unità immobiliare identificata al civico 15/R di via Manfredini ed attualmente locata al Sig. [REDACTED]).

NOTA: Va segnalato che ad ognuna delle sette unità immobiliari è stata attribuita la proprietà di uno dei sette posti macchina disponibili; l'attribuzione effettuata, in considerazione del fatto che la consistenza, le caratteristiche censuarie e la collocazione fisica dei posti macchina sono

sostanzialmente analoghe, è stata attuata con criterio di consecutività.

Si precisa che la Fallita è inoltre proprietaria dei seguenti beni:

- Foglio 15 – Particella 368 – cat. F1 – (area urbana di 938 mq);
- Foglio 15 – Particella 371 – cat. F1 – (area urbana di 75 mq);

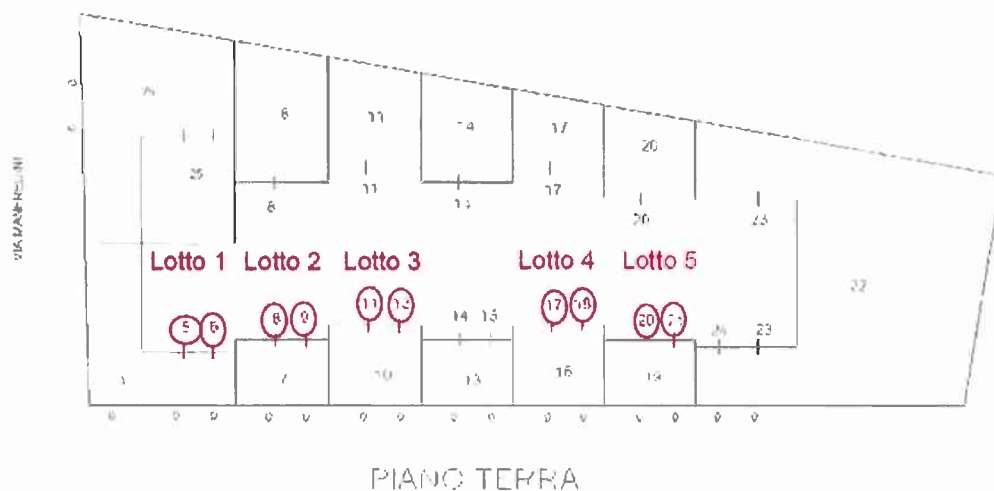
costituenti la quota di 498,83/1000 dell'area adiacente di pertinenza, in parte destinata alla stradina privata di accesso alle singole unità immobiliari del più vasto fabbricato condominiale ed in parte costituente sede del depuratore a servizio dell'intero complesso immobiliare.

Si segnala che per l'esatta individuazione delle quote millesimali di competenza di ogni singola unità immobiliare si dovrà fare riferimento alle tabelle millesimali allegate sotto la lettera "F" all'atto del notaio [REDACTED] di Monselice in data 27/11/2007, n° 2207 di repertorio, registrato ad Este in data 18/12/2007 al n° 4604 e trascritto ad Este in data 19/12/2007 ai nn. 8593/4882.

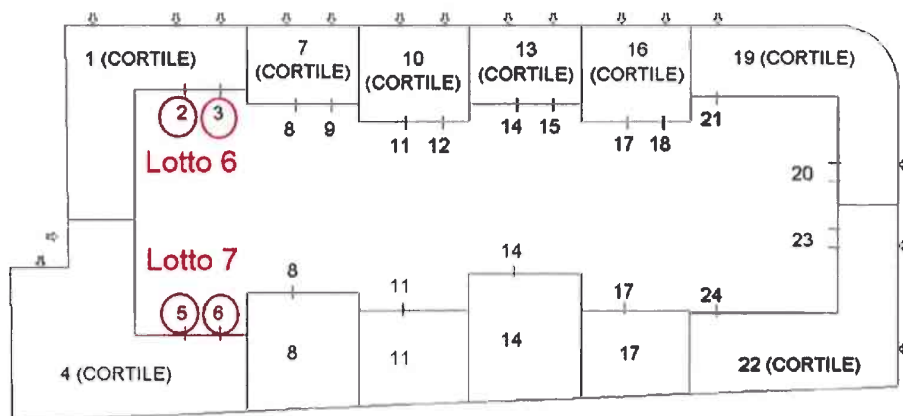
Va inoltre precisato, per eventuale utilizzo, che il complesso immobiliare è amministrato dalla

[REDACTED] con sede ad [REDACTED]

Per maggiore comodità, si riporta in seguito un estratto dell'elaborato planimetrico catastale con l'indicazione della collocazione dei singoli lotti immobiliari:

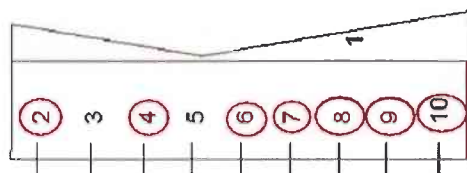


Estratto doc. n. 3-1 _ Elaborato Planimetrico - Particella 369



Piano Terra

Estratto doc. n. 3-2 _Elaborato planimetrico - Mappale 370



Estratto doc. n. 3-3 _Elaborato planimetrico - Mappale 372 - Posti auto

In relazione al sopralluogo condotto in loco, si riporta un report fotografico esterno del corpo di fabbrica condominiale in cui sono collocate le unità immobiliari oggetto di disamina tecnica:



Figura 1 _ Panoramiche esterne

3.1 – DESCRIZIONE DEI BENI

3.1.1 LOTTO N. 1 – UNITA' ABITATIVA Individuata al civico 15/A di via Manfredini

(Particella 369 sub 4, 5, 6 e Particella 372 sub 2)

L'unità immobiliare oggetto della presente disamina tecnica è caratterizzata da un appartamento, avente una superficie catastale pari a circa 117 mq, posto al piano terra, primo e secondo, di un fabbricato condominiale inserito in un più vasto complesso edilizio costituito da due corpi fabbrica con tipologia costruttiva a schiera ubicati in località "Torre".

L'unità abitativa in questione appartiene al fabbricato Nord; detta unità, mantenendo la descrizione catastale riportata nelle planimetrie depositate presso l'archivio catastale di Padova (vedi Estratto doc. n. 3-4 – 3-5 - 3-6 – 3-7 e Allegato n. 01), è costituita da cucina, soggiorno, ripostiglio, vano scale, oltre a un piccolo porticato esterno al piano terra; da due camere da letto, un bagno e da un piccolo disimpegno al primo piano; da un sottotetto abitabile al secondo piano, costituito da disbrigo e ripostiglio per una consistenza lorda di circa 20 mq.

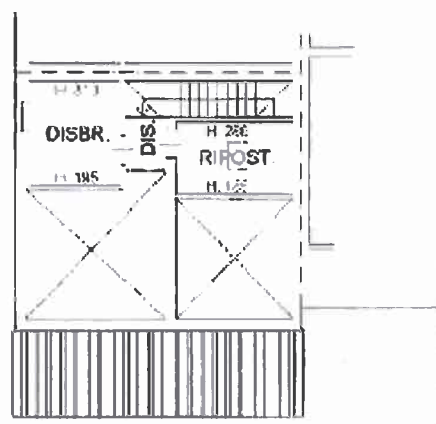
L'unità immobiliare è inoltre dotata di garage coperto al piano terreno della consistenza di circa 20 mq, oltre ad un posto macchina scoperto in corrispondenza della particella 372 della consistenza di circa 16 mq.

Il bene è inoltre caratterizzato dalla presenza di verde privato esclusivo per complessivi 96 mq circa, oltre alla quota parte delle aree comuni.

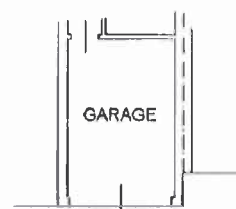
Al fine di fornire un maggior dettaglio, si riporta nel prosieguo un estratto dell'elaborato grafico planimetrico catastale dell'immobile attualmente depositato presso l'UTE di Padova:



Estratto doc. n. 3-5 Estratto Planimetria INCE Estratto doc. n. 3-4 Estratto planimetria - Piano Primo



*Estratto doc. n. 3-7 _ Estratto Planimetria Piano
secondo*



*Estratto doc. n. 3-6 _ Estratto planimetria
catastale - Sub. 6*

L'accesso all'unità abitativa, indentificata con il civico n. 15/A di via Manfredini, avviene attraverso passaggio pedonale dotato di cancelletto metallico e/o attraverso due passi carrai dotati di cancello metallico a doppia anta ad apertura manuale. Gli accessi immettono nella strada comune di servizio alle varie unità immobiliari del più vasto complesso edilizio.

Il verde privato ad uso esclusivo del fabbricato è recintato con muretto in calcestruzzo, della altezza di circa 40 centimetri, con sovrastante ringhiera metallica; il muretto è caratterizzato dalla presenza di opportuni pilastri a sostegno delle cancellate metalliche per la chiusura dei passaggi pedonale e carrai e per l'inserimento della cassetta postale e del contatore energia elettrica.

Gli spazi esterni, in corrispondenza del fronte Sud (fronte di accesso all'abitazione ed al garage), sono interessati dalla presenza di pavimentazione autobloccante per esterni (masselli in calcestruzzo) che formano anche il marciapiede esterno (larghezza circa 1 metro) nel fronte Ovest. In tale fronte, in difformità al concessionato vi è la presenza di una struttura impropria, ad uso garage, formata da sei tubolari verticali in acciaio a sostegno di un graticciato in legno, coperto da un telo in materiale plastico; la struttura è completamente avvolta nei vari lati, ad esclusione di quello Sud utilizzato per l'accesso, da rete plastificata.

Con particolare riferimento alle caratteristiche e alle criticità tecniche dell'immobile si evidenzia, a seguito dei sopralluoghi condotti in loco, quanto segue:



- fabbricato condominiale, in cui è collocata l'unità abitativa in esame, riconducibile ad un'epoca di realizzazione strutturale attribuibile al 2007, con possibile data di completamento dei lavori nel medesimo anno (non è stata rilevata richiesta di agibilità, pur segnalata dall'impresa costruttrice nei successivi elaborati progettuali relativi al completamento di altre e diverse unità abitative appartenenti al più vasto complesso edilizio);
- portoncino d'ingresso in legno;
- portone del garage in legno, del tipo basculante, con presenza di porta pedonale;
- serramenti costituiti da infissi in legno con apertura a vasistas e con oscuri in legno;
- porte interne in legno tamburato;
- la zona pranzo/soggiorno ed i locali al piano terra presentano pavimento in piastrelle in ceramica, scala di accesso al piano primo in marmo, pavimenti al piano primo in legno, scala di accesso al piano secondo in legno, pavimentazione al piano secondo in legno;
- l'impianto termo-idraulico, alimentato da una caldaia autonoma marca Baxi, funzionante a metano, è caratterizzato dalla presenza di riscaldamento a pavimento nelle camere da letto e radiatori tipo salvietta e/o lamellari per il riscaldamento delle ulteriori stanze;
- presenza di condizionatori del tipo split (n° 3, a dichiarazione del locatario di proprietà come tutti gli arredi interni);
- finiture al civile con tinteggiatura generalmente di colore chiaro;
- l'immobile è collegato con fognatura privata al depuratore condominiale;
- i beni immobili in questione sono attualmente locati al Sig. [REDACTED] con regolare contratto di locazione, la cui scadenza naturale è prevista in data 30/06/2023 (vedi Allegato 04);
- l'Attestato di Prestazione Energetico citato nel contratto di locazione, classifica l'immobile in classe energetica ricadente nella "C" (si precisa che lo scrivente non ha visionato il suddetto documento né è in possesso di copia dello stesso);
- lo stato di conservazione/manutenzione interno dell'unità abitativa è da ritenersi in buone condizioni;

- la superficie commerciale del bene immobile oggetto di valutazione, ritenendo di valutare i locali del sottotetto abitabile all'80% della superficie effettiva, corrisponde a circa 140,42 mq, arrotondati a **140 mq**.

In merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'UTE di Padova, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito, sono emerse lievi difformità.

Sussistono inoltre difformità urbanistiche evidenziate in dettaglio nell'apposita sezione.

Va inoltre precisato come non sia possibile inserire un report fotografico interno dell'unità abitativa oggetto di perizia in quanto gli attuali locatari hanno negato il consenso alla pubblicazione di fotografie con i loro arredi.

Viene invece riportata una panoramica esterna relativa all'unità abitativa in questione:



Estratto doc. n. 3-8_ Estratto planimetria catastale

3.1.2 LOTTO N. 2 – UNITA' ABITATIVA Individuata al civico 15/B di via Manfredini

(Particella 369 sub 8, 9, 7 e Particella 372 sub 4)

L'unità immobiliare oggetto della presente disamina tecnica è caratterizzata da un appartamento, avente una superficie catastale pari a circa 179 mq, posto al piano terra, primo e secondo, di un fabbricato condominiale inserito in un più vasto complesso edilizio costituito da due corpi fabbrica con tipologia costruttiva a schiera ubicati in località "Torre".

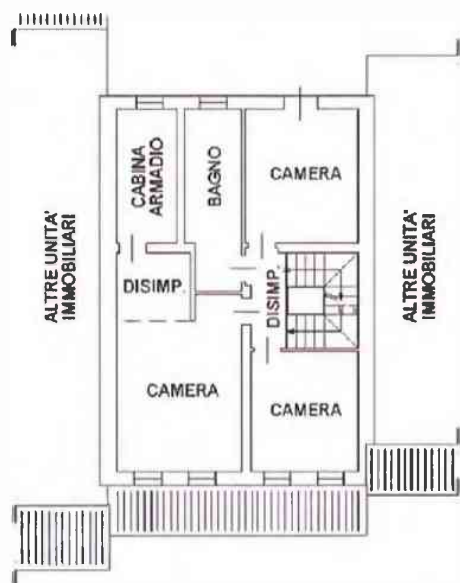
L'unità abitativa in questione appartiene al fabbricato Nord; detta unità, mantenendo la descrizione catastale riportata nelle planimetrie depositate presso l'archivio catastale di Padova (vedi Estratto doc. n. 3-9 – 3-10 – 3-11 e Allegato n. 01), è costituita da cucina, soggiorno, lavanderia, centrale termica, vano scale, oltre a piccolo porticato esterno al piano terra; da tre camere da letto, un bagno e da un piccolo disimpegno, oltre ad una cabina armadio al primo piano; da un sottotetto abitabile (attualmente non accessibile per mancanza del corpo scale) al secondo piano, costituito da disbrigo ed avente una consistenza lorda di circa 30 mq.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di garage coperto al piano terreno della consistenza di circa 21 mq, oltre ad un posto macchina scoperto in corrispondenza della particella 372 della consistenza di circa 15 mq circa.

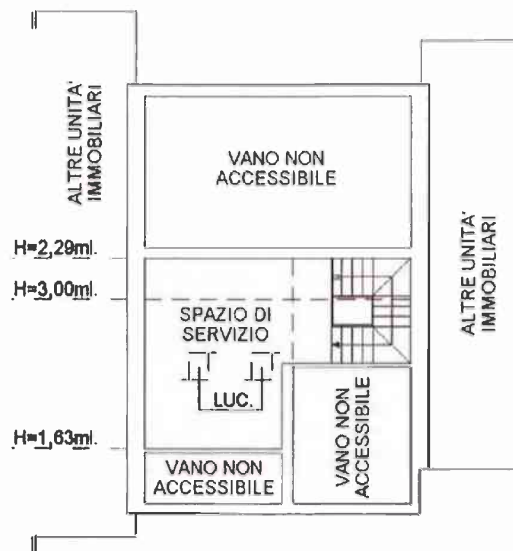
Al fine di fornire un maggior dettaglio, si riporta nel prosieguo un estratto dell'elaborato grafico catastale planimetrico dell'immobile attualmente depositato presso l'UTE di Padova:



Estratto doc. n. 3-9 _ Estratto planimetria catastale piano terra



Estratto doc. n. 3-10 _ Estratto planimetria catastale piano primo



Estratto doc. n. 3-11 _ Estratto planimetria catastale piano secondo

Il bene è inoltre caratterizzato dalla presenza di verde privato esclusivo nei fronti Nord e Sud, per complessivi 126 mq circa, oltre alla quota parte delle aree comuni.

L'accesso all'unità abitativa, indentificata con il civico n. 15/B di via Manfredini, avviene attraverso passaggio pedonale dotato di cancelletto metallico e/o attraverso passo carraio dotato di cancello metallico a doppia anta ad apertura manuale. Gli accessi immettono nella strada comune di servizio alle varie unità immobiliari del più vasto complesso edilizio.

Il verde privato ad uso esclusivo del fabbricato è recintato nel fronte Sud con muretto in calcestruzzo, della altezza di circa 40 centimetri, con sovrastante ringhiera metallica, nel quale trovano posto i passaggi pedonale e carraio per l'accesso al bene; nel fronte Nord con muro in calcestruzzo della altezza di circa 1,5 metri.

Gli spazi esterni, in corrispondenza del fronte Sud (fronte di accesso all'abitazione ed al garage), sono interessati dalla presenza di pavimentazione autobloccante per esterni.

Con particolare riferimento alle caratteristiche e alle criticità tecniche dell'immobile si evidenzia, a seguito dei sopralluoghi condotti in loco, quanto segue:

- fabbricato condominiale, in cui è collocata l'unità abitativa in esame, riconducibile ad un'epoca di realizzazione strutturale attribuibile al 2007, con data di completamento dei lavori dell'alloggio oggetto di valutazione nel 2018 (presentazione di SCA);

- portoncino d'ingresso in legno;
- portone del garage in legno, del tipo basculante, con presenza di porta pedonale;
- serramenti costituiti da infissi in legno con apertura a vasistas e con oscuri in legno;
- porte interne in legno tamburato;
- la zona pranzo/soggiorno ed i locali al piano terra e secondo presentano pavimento in piastrelle in ceramica, la scala di accesso al piano primo è rivestita in piastrelle, la scala di accesso al piano secondo è mancante;
- l'impianto termo-idraulico, alimentato da una caldaia autonoma marca Baxi, è caratterizzato dalla presenza di riscaldamento a pavimento, con presenza di radiatori tipo salvietta nelle stanze ad uso bagno;
- finiture al civile con tinteggiatura generalmente di colore chiaro;
- l'immobile è collegato con fognatura privata al depuratore condominiale;
- i beni immobili in questione sono attualmente non occupati ed il precedente locatario è stato oggetto di sfratto esecutivo;
- lo scrivente non ha reperito Attestato di Prestazione Energetica pur essendo l'immobile oggetto di segnalazione certificata per l'agibilità;
- lo stato di conservazione/manutenzione interno dell'unità abitativa è da ritenersi in mediocri condizioni, con presenza di evidenti zone di muffa in pareti e soffitti;
- la superficie commerciale teorica del bene immobile oggetto di valutazione corrisponde a circa 206,50 mq, arrotondabili a **207 mq**, avendo ritenuto di valutare la superficie complessiva dei locali del sottotetto attualmente non fruibile al 50% della superficie effettiva.

Per quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato è emerso che sussistono sensibili difformità urbanistiche rispetto alla documentazione assentita: il piano secondo si presenta nello stato di grezzo, con assenza di intonaci, pavimenti, impianti e finiture ed è inoltre mancante la scala di accesso al piano in questione.

Tale stato di cose può essere sanato, a parere dello scrivente, in due possibili modalità.

Nella prima modalità procedendo al completamento delle opere in accordo con la documentazione

assentita; tale attività risulterebbe ovviamente assai onerosa sia nei tempi di realizzazione che nei relativi costi.

La seconda modalità prevederebbe il tamponamento del foro di accesso ai locali posti al piano secondo, con contestuale richiesta di permesso di costruire in sanatoria per le modifiche urbanistiche attuate all'unità abitativa. Ovviamente tale modo di procedere, non consentendo l'utilizzo dei locali al piano secondo determina un minor valore dell'immobile per la perdita di superficie utile e per i costi correlati sia alla variazione urbanistica richiesta che alle sanzioni per la difformità sanata.

Osserva però lo scrivente come il costo della seconda scelta sia sensibilmente inferiore rispetto a quello della prima; inoltre sarà sempre possibile, ad un ipotetico futuro proprietario, ripristinare l'utilizzo completo dei locali al piano secondo in accordo con la documentazione progettuale depositata.

In considerazione di quanto sopra si ritiene quindi opportunamente applicabile la seconda modalità esposta.

Si precisa che le attività ed i costi presunti, utili a sanare le difformità urbanistiche e catastali emerse, sono evidenziate in dettaglio in apposita successiva sezione.

Viene riportato in seguito un report fotografico parziale dell'unità abitativa in questione.





Estratto doc. n. 3-12 _ Documentazione fotografica parziale

3.1.3 LOTTO N. 3 – UNITA' ABITATIVA Individuata al civico 15/C di via Manfredini

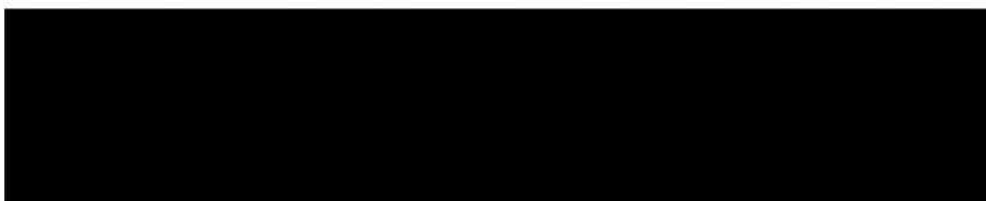
(Particella 369 sub 11, 12, 10 e Particella 372 sub 6)

L'unità immobiliare oggetto della presente disamina tecnica è caratterizzata da un appartamento, avente una superficie catastale pari a circa 177 mq, posto al piano terra, primo e secondo, di un fabbricato condominiale inserito in un più vasto complesso edilizio costituito da due corpi fabbrica con tipologia costruttiva a schiera ubicati in località "Torre".

L'unità abitativa in questione appartiene al fabbricato Nord; detta unità, mantenendo la descrizione catastale riportata nelle planimetrie depositate presso l'archivio catastale di Padova (vedi [Estratto doc. n. 3-13 – 3-14 – 3-15 -3-16 e Allegato n. 01](#)), è costituita da cucina, soggiorno, lavanderia, centrale termica, vano scale, disimpegno, oltre a piccolo porticato esterno al piano terra; da tre camere da letto, due bagni e da un piccolo disimpegno, oltre ad una cabina armadio al primo piano; da un sottotetto abitabile al secondo piano, costituito da disbrigo per una consistenza lorda di circa 30 mq.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di garage coperto al piano terreno della consistenza di circa 21 mq, oltre ad un posto macchina scoperto in corrispondenza della particella 372 della consistenza di circa 15 mq circa.

Il bene è inoltre caratterizzato dalla presenza di verde privato esclusivo nei fronti Nord e Sud, per

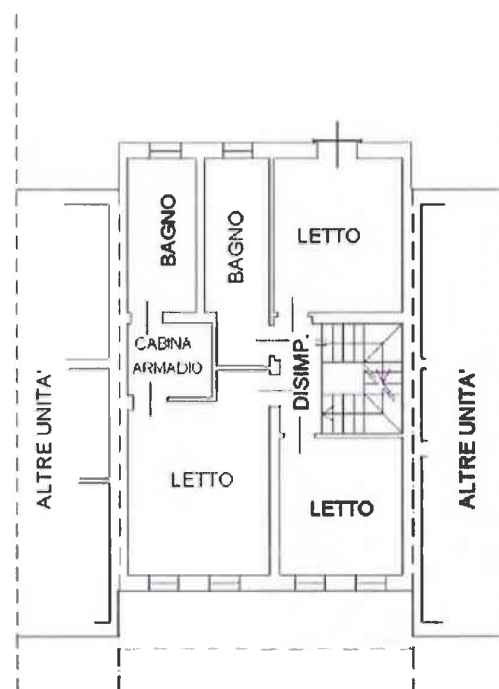


complessivi 111 mq circa, oltre alla quota parte delle aree comuni.

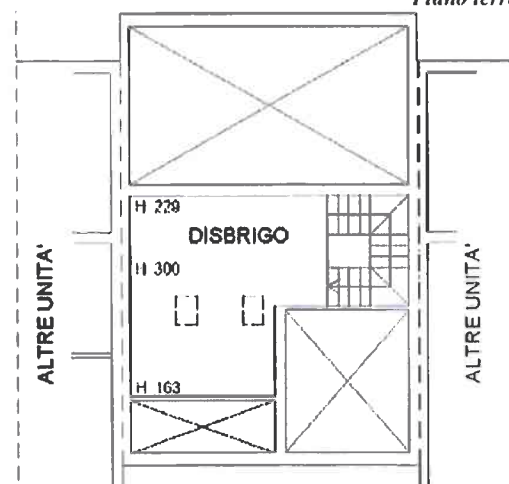
Al fine di fornire un maggior dettaglio, si riporta nel prosieguo un estratto dell'elaborato grafico planimetrico dell'immobile attualmente depositato presso l'UTE di Padova:



Estratto doc. n. 3-14 _ Estratto planimetria catastale -
Piano terra

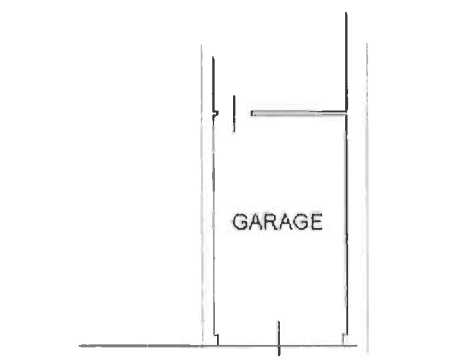


Estratto doc. n. 3-13 _ Estratto planimetria catastale -
Piano primo



Estratto doc. n. 3-16 _ Estratto planimetria catastale -
Piano secondo

INER



Estratto doc. n. 3-15 _ Estratto planimetria
catastale - Piano Terra

L'accesso all'unità abitativa, indentificata con il civico n. 15/C di via Manfredini, avviene attraverso passaggio pedonale dotato di cancelletto metallico e/o attraverso passo carraio dotato di cancello metallico a doppia anta ad apertura manuale. Gli accessi immettono nella strada comune di servizio alle varie unità immobiliari del più vasto complesso edilizio.

Il verde privato ad uso esclusivo del fabbricato è recintato nel fronte Sud con muretto in calcestruzzo, della altezza di circa 40 centimetri, con sovrastante ringhiera metallica, nel quale trovano posto i passaggi pedonale e carraio per l'accesso al bene; nel fronte Nord con muro in calcestruzzo della altezza di circa 1,5 metri

Gli spazi esterni, in corrispondenza del fronte Sud (fronte di accesso all'abitazione ed al garage), sono interessati dalla presenza di pavimentazione autobloccante per esterni.

Con particolare riferimento alle caratteristiche e alle criticità tecniche dell'immobile si evidenzia, a seguito dei sopralluoghi condotti in loco, quanto segue:

- fabbricato condominiale, in cui è collocata l'unità abitativa in esame, riconducibile ad un'epoca di realizzazione strutturale attribuibile al 2007, con data di completamento dei lavori dell'alloggio oggetto di valutazione nel 2018 (presentazione di SCA);
- portoncino d'ingresso in legno;
- portone del garage in legno, del tipo basculante, con presenza di porta pedonale;
- serramenti costituiti da infissi in legno con apertura a vasistas e con oscuri in legno;
- porte interne in legno tamburato;
- la zona pranzo/soggiorno ed i locali al piano terra e secondo presentano pavimento in piastrelle in ceramica, la scala di accesso al piano primo è rivestita in piastrelle, la scala di accesso al piano secondo presenta struttura portante in metallo e pedate in legno;
- l'impianto termo-idraulico, alimentato da una caldaia autonoma marca Baxi, è caratterizzato dalla presenza di riscaldamento a pavimento, con presenza di radiatori tipo salvietta nelle stanze ad uso bagno e nei locali del piano secondo;
- presenza di n° 2 condizionatori del tipo split, uno posizionato al piano primo ed uno al piano secondo (a dichiarazione del locatario di proprietà come tutti gli arredi interni);

- finiture al civile con tinteggiatura generalmente di colore chiaro;
- l'immobile è collegato con fognatura privata al depuratore condominiale;
- i beni immobili in questione sono attualmente locati alla Sig.ra [REDACTED] con regolare contratto di locazione, la cui scadenza naturale è prevista in data 31/10/2026;
- il contratto di locazione da atto che sussiste Attestato di Prestazione Energetica, pur non precisando in quale classe energetica l'immobile sia inserito (si precisa che lo scrivente non ha visionato il suddetto documento né è in possesso di copia dello stesso);
- lo stato di conservazione/manutenzione interno dell'unità abitativa è da ritenersi in buone condizioni;
- la superficie commerciale del bene immobile oggetto di valutazione corrisponde a circa 207,04 mq, arrotondati a **207 mq**, ritenendo di valutare i locali del sottotetto abitabile all'80% della superficie effettiva.

In merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'UTE di Padova, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito non sono emerse sostanziali difformità da segnalare.

Sussistono inoltre difformità urbanistiche nei locali del secondo piano, evidenziate in dettaglio nell'apposita sezione.

Va inoltre precisato come non sia possibile inserire un report fotografico dell'unità abitativa oggetto di perizia in quanto gli attuali locatari hanno negato il consenso alla pubblicazione di fotografie con i loro arredi.

Viene invece riportata una panoramica esterna relativa all'unità abitativa in questione:



Estratto doc. n. 3-17_ Documentazione fotografica panoramica dall'esterno

3.1.4 LOTTO N. 4 – UNITA' ABITATIVA Individuata al civico 15/E di via Manfredini

(Particella 369 sub 17, 18, 16 e Particella 372 sub 7)

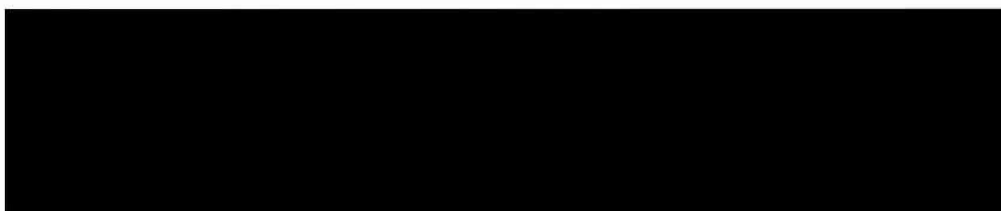
L'unità immobiliare oggetto della presente disamina tecnica è caratterizzata da un appartamento, avente una superficie catastale pari a circa 177 mq, posto al piano terra, primo e secondo, di un fabbricato condominiale inserito in un più vasto complesso edilizio costituito da due corpi fabbrica con tipologia costruttiva a schiera ubicati in località "Torre".

L'unità abitativa in questione appartiene al fabbricato Nord; detta unità, mantenendo la descrizione catastale riportata nelle planimetrie depositate presso l'archivio catastale di Padova (vedi Estratto doc. n. 3-18 – 3-19 - 3-20 – 3-21 e Allegato 01), è costituita da cucina, soggiorno, lavanderia, centrale termica, vano scale, disimpegno, oltre a piccolo porticato esterno al piano terra; da tre camere da letto, due bagni e da un piccolo disimpegno, oltre ad una cabina armadio al primo piano; da un sottotetto abitabile al secondo piano, costituito da disbrigo per una consistenza lorda di circa 30 mq.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di garage coperto al piano terreno della consistenza di circa 21 mq, oltre ad un posto macchina scoperto in corrispondenza della particella 372 della consistenza di circa 15 mq circa.

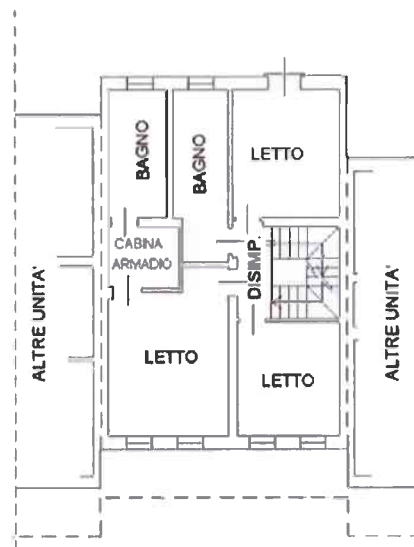
Il bene è inoltre caratterizzato dalla presenza di verde privato esclusivo nei fronti Nord e Sud, per complessivi 96 mq circa, oltre alla quota parte delle aree comuni.

Al fine di fornire un maggior dettaglio, si riporta nel prosieguo un estratto dell'elaborato grafico planimetrico dell'immobile attualmente depositato presso l'UTE di Padova:





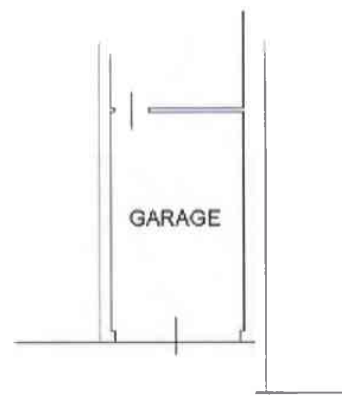
*Estratto doc. n. 3-19 _ Estratto planimetria catastale -
Piano Terra*



*Estratto doc. n. 3-18 _ Estratto planimetrico
catastale - piano primo*



*Estratto doc. n. 3-21 _ Estratto planimetrico -
piano secondo*



*Estratto doc. n. 3-20 _ Estratto
planimetrico - garage*

L'accesso all'unità abitativa, indentificata con il civico n. 15/E di via Manfredini, avviene attraverso passaggio pedonale dotato di cancelletto metallico c/o attraverso passo carraio dotato di cancello metallico a doppia anta ad apertura manuale. Gli accessi immettono nella strada comune di servizio alle varie unità immobiliari del più vasto complesso edilizio.

Il verde privato ad uso esclusivo del fabbricato è recintato nel fronte Sud con muretto in calcestruzzo, della altezza di circa 40 centimetri, con sovrastante ringhiera metallica, nel quale trovano posto i passaggi pedonale e carraio per l'accesso al bene; nel fronte Nord il compendio è chiuso da muro in calcestruzzo della altezza di circa 1,5 metri.

Gli spazi esterni, in corrispondenza sia del fronte Sud (fronte di accesso all'abitazione ed al garage), che del fronte Nord, sono interessati dalla presenza di pavimentazione per esterni costituita da marmettoni in calcestruzzo.

Con particolare riferimento alle caratteristiche e alle criticità tecniche dell'immobile si evidenzia, a seguito dei sopralluoghi condotti in loco, quanto segue:

- fabbricato condominiale, in cui è collocata l'unità abitativa in esame, riconducibile ad un'epoca di realizzazione strutturale attribuibile al 2007, con data di completamento dei lavori dell'alloggio oggetto di valutazione nel 2018 (presentazione di SCA);
- portoncino d'ingresso in legno;
- portone del garage in legno, del tipo basculante, con presenza di porta pedonale;
- serramenti costituiti da infissi in legno con apertura a vasistas e con oscuri in legno;
- porte interne in legno tamburato;
- la zona pranzo/soggiorno ed i locali al piano terra e secondo presentano pavimento in piastrelle in ceramica, la scala di accesso al piano primo è rivestita in piastrelle, la scala di accesso al piano secondo è mancante ed il foro di accesso al piano considerato è stato chiuso; l'attuale locatario ha inoltre riferito come i locali del piano secondo siano allo stato grezzo;
- l'impianto termo-idraulico, alimentato da una caldaia autonoma marca Baxi, è caratterizzato dalla presenza di riscaldamento a pavimento, con presenza di radiatori tipo salvietta nelle stanze ad uso bagno;

- presenza di n° 1 condizionatore del tipo split (a dichiarazione del locatario di proprietà come tutti gli arredi interni);
- finiture al civile con tinteggiatura generalmente di colore chiaro;
- l'immobile è collegato con fognatura privata al depuratore condominiale;
- i beni immobili in questione sono attualmente locati ai Sigg. [REDACTED] con regolare contratto di locazione, la cui scadenza naturale è prevista in data 14/06/2026;
- il contratto di locazione da atto che sussiste Attestato di Prestazione Energetica, pur non precisando in quale classe energetica l'immobile sia inserito (si precisa che lo scrivente non ha visionato il suddetto documento né è in possesso di copia dello stesso);
- lo stato di conservazione/manutenzione interno dell'unità abitativa è da ritenersi in accettabili condizioni pur sussistendo lievi presenze di muffa nel soffitto di alcuni locali al piano primo;
- la superficie commerciale teorica del bene immobile oggetto di valutazione corrisponde a circa 196,29 mq, arrotondabili a **196 mq**, avendo ritenuto di valutare la superficie complessiva dei locali del sottotetto attualmente non fruibile, al 50% della superficie effettiva.

Per quanto rilevato nel caso del sopralluogo effettuato è emerso che sussistono sensibili difformità urbanistiche rispetto alla documentazione assentita: il piano secondo (al quale non è stato possibile accedere fisicamente) si presenta, a dichiarazione del locatario, nello stato di grezzo, con assenza di intonaci, pavimenti, impianti e finiture ed è inoltre mancante la scala di accesso al piano in questione.

Tale stato di cose può essere sanato, a parere dello scrivente, in due possibili modalità.

Nella prima modalità procedendo al completamento delle opere in accordo con la documentazione assentita; tale attività risulterebbe ovviamente assai onerosa sia nei tempi di realizzazione che nei relativi costi.

La seconda modalità prevederebbe il tamponamento del foro di accesso ai locali posti al piano secondo (aspetto già attuato), con contestuale richiesta di permesso di costruire in sanatoria per

le modifiche urbanistiche realizzate nell'unità abitativa. Ovviamente tale modo di procedere, non consentendo l'utilizzo dei locali al piano secondo determina un minor valore dell'immobile per la perdita di superficie utile e per i costi correlati sia alla variazione urbanistica richiesta che alle sanzioni per la difformità sanata.

Osserva però lo scrivente come il costo della seconda scelta sia sensibilmente inferiore rispetto a quello della prima; inoltre sarà sempre possibile, ad un ipotetico futuro proprietario, ripristinare l'utilizzo completo dei locali al piano secondo in accordo con la documentazione progettuale depositata.

In considerazione di quanto sopra si ritiene quindi opportunamente applicabile la seconda modalità esposta.

In tale ipotesi la superficie commerciale del bene immobile oggetto di valutazione, in assenza della attuale possibilità di utilizzo dei locali al piano secondo, valutati quindi al 50%, corrisponde, come già precedentemente segnalato a **196 mq.**

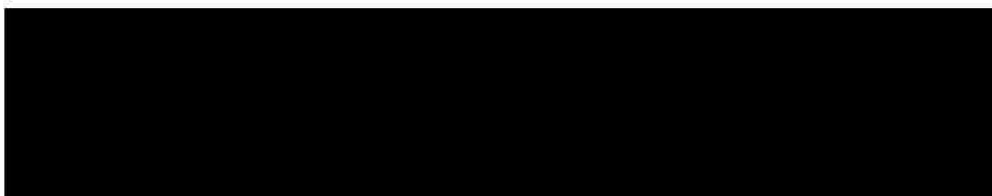
Si precisa che le attività ed i costi presunti, utili a sanare le difformità urbanistiche e catastali emerse, sono evidenziate in dettaglio in apposita successiva sezione.

Va inoltre precisato come non sia possibile inserire un report fotografico dell'unità abitativa oggetto di perizia in quanto gli attuali locatari hanno negato il consenso alla pubblicazione di fotografie con i loro arredi.

Viene invece riportata una panoramica esterna relativa all'unità abitativa in questione:



Estratto doc. n. 3-22 _ Documentazione fotografica panoramica dell'esterno del fabbricato



3.1.5 LOTTO N. 5 – UNITA' ABITATIVA Individuata al civico 15/F di via Manfredini

(Particella 369 sub 20, 21, 19 e Particella 372 sub 8)

L'unità immobiliare oggetto della presente disamina tecnica è caratterizzata da un appartamento, avente una superficie catastale pari a circa 157 mq, posto al piano terra, primo e secondo, di un fabbricato condominiale inserito in un più vasto complesso edilizio costituito da due corpi fabbrica con tipologia costruttiva a schiera ubicati in località "Torre".

L'unità abitativa in questione appartiene al fabbricato Nord; detta unità, mantenendo la descrizione catastale riportata nelle planimetrie depositate presso l'archivio catastale di Padova (vedi Estratto doc. n. 3-23 – 3-24 – 3-25 – 3-6 e Allegato 01), è costituita da cucina, soggiorno, lavanderia, centrale termica, vano scale, disimpegno, oltre a piccolo porticato esterno al piano terra; da tre camere da letto, due bagni e da un piccolo disimpegno, oltre ad una cabina armadio al primo piano; da un sottotetto abitabile al secondo piano, costituito da disbrigo per una consistenza lorda di circa 30 mq.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di garage coperto al piano terreno della consistenza di circa 21 mq, oltre ad un posto macchina scoperto in corrispondenza della particella 372 della consistenza di circa 15 mq circa.

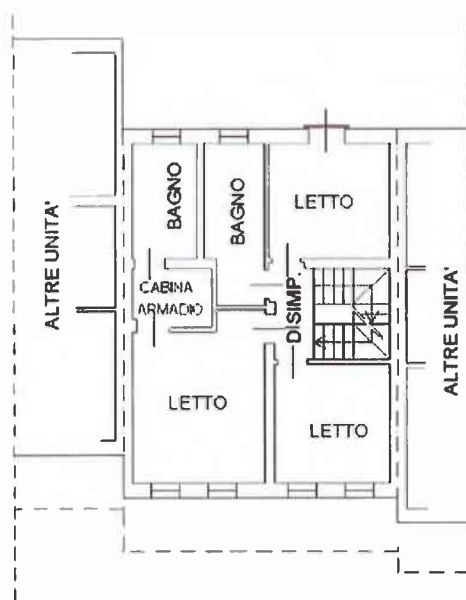
Il bene è inoltre caratterizzato dalla presenza di verde privato esclusivo nei fronti Nord e Sud, per complessivi 96 mq circa, oltre alla quota parte delle aree comuni.

Al fine di fornire un maggior dettaglio, si riporta nel prosieguo un estratto dell'elaborato grafico planimetrico dell'immobile attualmente depositato presso l'UTE di Padova:

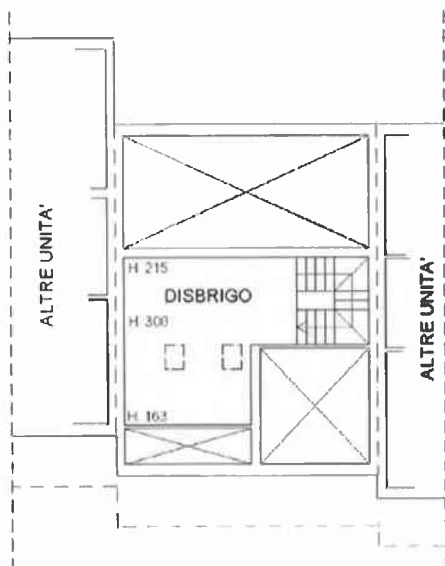




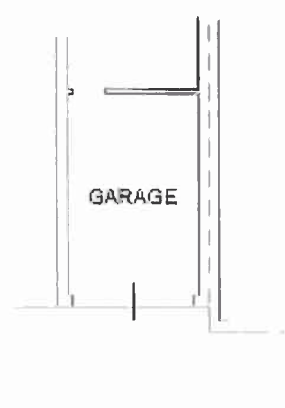
Estratto doc. n. 3-23 _ estratto planimetria catastale -



Estratto doc. n. 3-24 _ Estratto planimetria catastale - piano primo



Estratto doc. n. 3-25 _ Estratto planimetria catastale - piano secondo



Estratto doc. n. 3-26 _ Estratto planimetria catastale - garage

L'accesso all'unità abitativa, indentificata con il civico n. 15/F di via Manfredini, avviene attraverso passaggio pedonale dotato di cancelletto metallico e/o attraverso passo carraio dotato

di cancello metallico a doppia anta ad apertura manuale. Gli accessi immettono nella strada comune di servizio alle varie unità immobiliari del più vasto complesso edilizio.

Il verde privato ad uso esclusivo del fabbricato è recintato nel fronte Sud con muretto in calcestruzzo, della altezza di circa 40 centimetri, con sovrastante ringhiera metallica, nel quale trovano posto i passaggi pedonale e carraio per l'accesso al bene; nel fronte Nord il compendio è chiuso da muro in calcestruzzo della altezza di circa 1,5 metri.

Con particolare riferimento alle caratteristiche e alle criticità tecniche dell'immobile si evidenzia, a seguito dei sopralluoghi condotti in loco, quanto segue:

- fabbricato condominiale, in cui è collocata l'unità abitativa in esame, riconducibile ad un'epoca di realizzazione strutturale attribuibile al 2007, con data di completamento dei lavori dell'alloggio oggetto di valutazione nel 2018 (presentazione di SCA);
- portoncino d'ingresso in legno;
- portone del garage in legno, del tipo basculante, con presenza di porta pedonale;
- serramenti costituiti da infissi in legno con apertura a vasistas e con oscuri in legno;
- porte interne in legno tamburato;
- la zona pranzo/soggiorno ed i locali al piano terra e secondo presentano pavimento in piastrelle in ceramica, la scala di accesso al piano primo è rivestita in piastrelle, la scala di accesso al piano secondo è mancante ed i locali dello stesso si presentano attualmente nello stato di grezzo;
- l'impianto termo-idraulico, alimentato da una caldaia autonoma marca Baxi, è caratterizzato dalla presenza di riscaldamento a pavimento, con presenza di radiatori tipo salvietta nelle stanze ad uso bagno;
- finiture al civile con tinteggiatura generalmente di colore chiaro;
- l'immobile è collegato con fognatura privata al depuratore condominiale;
- i beni immobili in questione sono attualmente occupati dalla Sig.ra [REDACTED] con contratto di locazione ceduto dalla Sig.ra [REDACTED] la cui scadenza naturale è prevista in data 22/04/2026;
- il contratto di locazione da atto che sussiste Attestato di Prestazione Energetica, segnalando

che l'immobile in questione è classificato in classe energetica ricadente nella "C" (si precisa che lo scrivente non ha visionato il suddetto documento né è in possesso di copia dello stesso);

- lo stato di conservazione/manutenzione interno dell'unità abitativa è da ritenersi apparentemente in discrete condizioni; a tale proposito il conduttore ha segnalato il non funzionamento, fin dall'origine, del riscaldamento a pavimento in due delle camere da letto al primo piano;
- la superficie commerciale teorica del bene immobile oggetto di valutazione corrisponde a circa 176,49 mq, arrotondabili a **176 mq**, avendo ritenuto di valutare la superficie complessiva dei locali del sottotetto attualmente non fruibile, al 50% della superficie effettiva.

Per quanto rilevato nel caso del sopralluogo effettuato è emerso che sussistono sensibili difformità urbanistiche rispetto alla documentazione assentita: il piano secondo si presenta nello stato di grezzo, con assenza di intonaci, pavimenti, impianti e finiture ed è inoltre mancante la scala di accesso al piano in questione.

Tale stato di cose può essere sanato, a parere dello scrivente, in due possibili modalità.

Nella prima modalità procedendo al completamento delle opere in accordo con la documentazione assentita; tale attività risulterebbe ovviamente assai onerosa sia nei tempi di realizzazione che nei relativi costi.

La seconda modalità prevederebbe il tamponamento del foro di accesso ai locali posti al piano secondo, con contestuale richiesta di permesso di costruire in sanatoria per le modifiche urbanistiche realizzate nell'unità abitativa. Ovviamente tale modo di procedere, non consentendo l'utilizzo dei locali al piano secondo determina un minor valore dell'immobile per la perdita di superficie utile e per i costi correlati sia alla variazione urbanistica richiesta che alle sanzioni per la difformità sanata.

Osserva però lo scrivente come il costo della seconda scelta sia sensibilmente inferiore rispetto a quello della prima; inoltre sarà sempre possibile, ad un ipotetico futuro proprietario, ripristinare l'utilizzo completo dei locali al piano secondo in accordo con la documentazione progettuale

depositata.

In considerazione di quanto sopra si ritiene quindi opportunamente applicabile la seconda modalità esposta.

In tale ipotesi la superficie commerciale del bene immobile oggetto di valutazione, in assenza della attuale possibilità di utilizzo dei locali al piano secondo, valutati quindi al 50%, corrisponde come già precedentemente segnalato a **176 mq.**

Si precisa che le attività ed i costi presunti, utili a sanare le difformità urbanistiche e catastali emerse, sono evidenziate in dettaglio in apposita successiva sezione.

Va inoltre precisato come non sia possibile inserire un report fotografico dell'unità abitativa oggetto di perizia in quanto gli attuali locatari hanno negato il consenso alla pubblicazione di fotografie con i loro arredi.

Viene invece riportata una panoramica esterna relativa all'unità abitativa in questione:



Estratto doc. n. 3-27 _ Documentazione fotografica panoramica dall'esterno

3.1.6 LOTTO N. 6 – UNITA' ABITATIVA Individuata al civico 15/Q di via Manfredini

(Particella 370 sub 2, 3, 1 e Particella 372 sub 9)

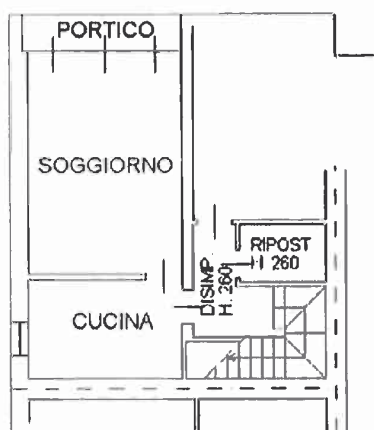
L'unità immobiliare oggetto della presente disamina tecnica è caratterizzata da un appartamento, avente una superficie catastale pari a circa 98 mq, posto al piano terra e primo, di un fabbricato condominiale inserito in un più vasto complesso edilizio costituito da due corpi fabbrica con tipologia costruttiva a schiera ubicati in località "Torre".

L'unità abitativa in questione appartiene al fabbricato Sud; detta unità, mantenendo la descrizione catastale riportata nelle planimetrie depositate presso l'archivio catastale di Padova (vedi Estratto doc. n. 3-28 – 3-29- 3-30 e Allegato n. 01), è costituita da cucina, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, vano scale, oltre a piccolo porticato esterno al piano terra; da due camere da letto, un bagno, un piccolo disimpegno ed un ripostiglio al primo piano.

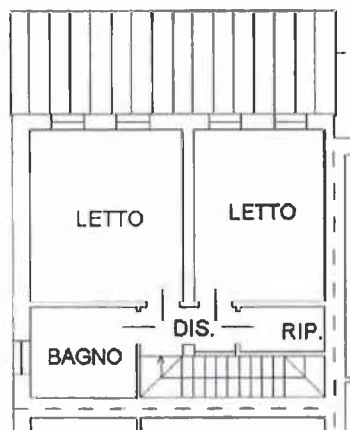
L'unità immobiliare è inoltre dotata di garage coperto al piano terreno della consistenza di circa 19 mq, oltre ad un posto macchina scoperto in corrispondenza della particella 372 della consistenza di circa 15 mq.

Il bene è inoltre caratterizzato dalla presenza di verde privato esclusivo nei fronti Nord ed Ovest, per complessivi 99 mq circa, oltre alla quota parte delle aree comuni.

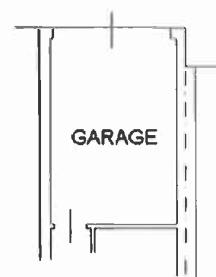
Al fine di fornire un maggior dettaglio, si riporta nel prosieguo un estratto dell'elaborato grafico planimetrico dell'immobile attualmente depositato presso l'UTE di Padova:



*Estratto doc. n. 3-30 _ Estratto
Planimetria catastale - piano terra*



*Estratto doc. n. 3-29 _ Estratto
Planimetria catastale - piano primo*



*Estratto doc. n. 3-28 _
Estratto planimetria
catastale - garage*

L'accesso all'unità abitativa, identificata con il civico n. 15/Q di via Manfredini, avviene

attraverso passaggio pedonale dotato di cancelletto metallico e/o attraverso due passi carrai dotati di cancello metallico a doppia anta ad apertura manuale. Gli accessi immettono nella strada comune di servizio alle varie unità immobiliari del più vasto complesso edilizio.

Il verde privato ad uso esclusivo del fabbricato è recitato con muretto in calcestruzzo, della altezza di circa 40 centimetri, con sovrastante ringhiera metallica; il muretto è caratterizzato dalla presenza di opportuni pilastri a sostegno delle cancellate metalliche per la chiusura dei passaggi pedonale e carrai e per l'inserimento della cassetta postale e del contatore energia elettrica.

Gli spazi esterni, in corrispondenza dei fronti Nord ed Ovest, sono interessati oltre che da marciapiede perimetrale in clinker della profondità di circa 1 metro, dalla presenza rispettivamente di pavimentazione in clinker nella zona di accesso al garage e di pavimentazione parziale in masselli di calcestruzzo.

Con particolare riferimento alle caratteristiche e alle criticità tecniche dell'immobile si evidenzia, a seguito dei sopralluoghi condotti in loco, quanto segue:

- fabbricato condominiale, in cui è collocata l'unità abitativa in esame, riconducibile ad un'epoca di realizzazione strutturale attribuibile al 2007, con possibile data di completamento dei lavori nel 2018 (non è stata rilevata richiesta di agibilità, pur segnalata dall'impresa costruttrice in data 21/01/2018 nei successivi elaborati progettuali relativi al completamento di altre e diverse unità abitative appartenenti al più vasto complesso edilizio);
- ingresso costituito da portafinestra in legno e vetro con accesso diretto al locale salotto;
- portone del garage in legno, del tipo basculante, con presenza di porta pedonale;
- serramenti costituiti da infissi in legno con apertura a vasistas e con oscuri in legno;
- porte interne in legno tamburato;
- la zona pranzo/soggiorno ed i locali al piano terra presentano pavimento in piastrelle in ceramica, scala di accesso al piano primo in marmo, pavimenti al piano primo in legno;
- l'impianto termo-idraulico, alimentato da una caldaia autonoma marca Vaillant, funzionante a metano, è caratterizzato dalla presenza di radiatori a parete in acciaio;
- presenza di condizionatore del tipo split (a dichiarazione del locatario di proprietà come

tutti gli arredi interni);

- finiture al civile con tinteggiatura generalmente di colore chiaro;
- l'immobile è collegato con fognatura privata al depuratore condominiale;
- i beni immobili in questione sono attualmente locati al Sig. [REDACTED] con regolare contratto di locazione, la cui scadenza naturale è prevista in data 31/10/2027;
- il contratto di locazione da atto che sussiste Attestato di Prestazione Energetica, pur non precisando in quale classe energetica l'immobile sia inserito (si precisa che lo scrivente non ha visionato il suddetto documento né è in possesso di copia dello stesso);
- lo stato di conservazione/manutenzione interno dell'unità abitativa è da ritenersi in buone condizioni;
- la superficie commerciale del bene immobile oggetto di valutazione corrisponde a circa 119,99 mq, arrotondati a **120 mq**.

In merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'UTE di Padova, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito, sono emerse lievi difformità.

Sussistono inoltre difformità urbanistiche evidenziate in dettaglio nell'apposita sezione.

Va inoltre precisato come non sia possibile inserire un report fotografico interno dell'unità abitativa oggetto di perizia in quanto gli attuali locatari hanno negato il consenso alla pubblicazione di fotografie con i loro arredi.

Viene invece riportata una panoramica esterna relativa all'unità abitativa in questione:



*Foto n. 3-2 _ documentazione fotografica –
panoramiche esterne*

3.1.7 LOTTO N. 7 – UNITA' ABITATIVA Individuata al civico 15/R di via Manfredini

(Particella 370 sub 5, 6, 4 e Particella 372 sub 10)

L'unità immobiliare oggetto della presente disamina tecnica è caratterizzata da un appartamento, avente una superficie catastale pari a circa 93 mq, posto al piano terra e primo, di un fabbricato condominiale inserito in un più vasto complesso edilizio costituito da due corpi fabbrica con tipologia costruttiva a schiera ubicati in località "Torre".

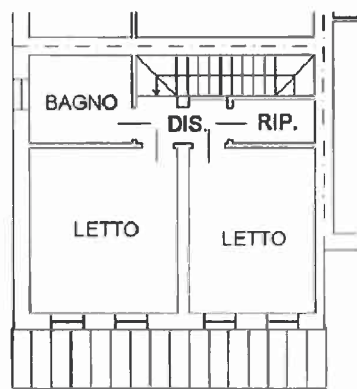
L'unità abitativa in questione appartiene al fabbricato Sud; detta unità, mantenendo la descrizione catastale riportata nelle planimetrie depositate presso l'archivio catastale di Padova (vedi [Estratto doc. n. 3-31](#) [3-32](#) [3-33](#) e [Allegato 01](#)), è costituita da pranzo-soggiorno, disimpegno, bagno, vano scale, oltre a piccolo porticato esterno al piano terra; da due camere da letto, un bagno, un piccolo disimpegno ed un ripostiglio al primo piano.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di garage coperto al piano terreno della consistenza di circa 20 mq, oltre ad un posto macchina scoperto in corrispondenza della particella 372 della consistenza di circa 16 mq.

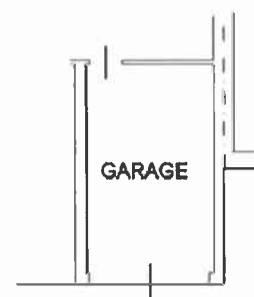
Al fine di fornire un maggior dettaglio, si riporta nel prosieguo un estratto dell'elaborato grafico planimetrico dell'immobile attualmente depositato presso l'UTE di Padova:



*Estratto doc. n. 3-32 _ Estratto
planimetrico catastale – Piano terra*



*Estratto doc. n. 3-33 _ Est.
planimetrico catastale - Piano primo*



*Estratto doc. n. 3-31 _ Estratto
planimetrico catastale - Garage*

Il bene è inoltre caratterizzato dalla presenza di verde privato esclusivo nei fronti Ovest e Sud, per complessivi 148 mq circa, oltre alla quota parte delle aree comuni.

L'accesso all'unità abitativa, identificata con il civico n. 15/R di via Manfredini, avviene

attraverso passaggio pedonale dotato di cancelletto metallico e/o attraverso passo carraio dotato di cancello metallico a doppia anta ad apertura manuale. Gli accessi immettono nella strada laterale di servizio alle unità immobiliari del più vasto complesso edilizio.

Il verde privato ad uso esclusivo del fabbricato è recintato con muretto in calcestruzzo, della altezza di circa 40 centimetri, con sovrastante ringhiera metallica; il muretto è caratterizzato dalla presenza di opportuni pilastrini a sostegno delle cancellate metalliche per la chiusura dei passaggi pedonale e carrai e per l'inserimento della cassetta postale e del contatore energia elettrica.

Gli spazi esterni, in corrispondenza dei fronti Sud ed Ovest, sono interessati oltre che da marciapiede perimetrale in clinker della profondità di circa 1 metro, da pavimentazione parziale in masselli di clinker.

Con particolare riferimento alle caratteristiche e alle criticità tecniche dell'immobile si evidenzia, a seguito dei sopralluoghi condotti in loco, quanto segue:

- fabbricato condominiale, in cui è collocata l'unità abitativa in esame, riconducibile ad un'epoca di realizzazione strutturale attribuibile al 2007, con possibile data di completamento dei lavori nel 2018 (non è stata rilevata richiesta di agibilità, pur segnalata dall'impresa costruttrice in data 21/01/2018 nei successivi elaborati progettuali relativi al completamento di altre e diverse unità abitative appartenenti al più vasto complesso edilizio);
- ingresso costituito da portafinestra in legno e vetro con accesso diretto al locale salotto;
- portone del garage in legno, del tipo basculante, con presenza di porta pedonale;
- serramenti costituiti da infissi in legno con apertura a vasistas e con oscuri in legno;
- porte interne in legno tamburato;
- la zona pranzo/soggiorno ed i locali al piano terra presentano pavimento in piastrelle in ceramica, scala di accesso al piano primo in marmo, pavimenti al piano primo in legno;
- l'impianto termo-idraulico, alimentato da una caldaia autonoma marca Vaillant, funzionante a metano, è caratterizzato dalla presenza di radiatori a parete in acciaio;
- presenza di condizionatori del tipo split (n° 2, a dichiarazione del locatario di proprietà come tutti gli arredi interni);

- finiture al civile con tinteggiatura generalmente di colore chiaro;
- l'immobile è collegato con fognatura privata al depuratore condominiale;
- i beni immobili in questione sono attualmente locati al Sig. [REDACTED] con regolare contratto di locazione, la cui scadenza naturale è prevista in data 30/04/2026;
- il contratto di locazione da atto che sussiste Attestato di Prestazione Energetica, pur non precisando in quale classe energetica l'immobile sia inserito (si precisa che lo scrivente non ha visionato il suddetto documento né è in possesso di copia dello stesso);
- lo stato di conservazione/manutenzione interno dell'unità abitativa è da ritenersi in buone condizioni;
- la superficie commerciale del bene immobile oggetto di valutazione corrisponde a circa 118,31 mq, arrotondati a **118 mq**.

In merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'UTE di Padova, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito, sono emerse lievi difformità.

Sussistono inoltre difformità urbanistiche evidenziate in dettaglio nell'apposita sezione.

Va inoltre precisato come non sia possibile inserire un report fotografico interno dell'unità abitativa oggetto di perizia in quanto gli attuali locatari hanno negato il consenso alla pubblicazione di fotografie con i loro arredi.

Viene invece riportata una panoramica esterna relativa all'unità abitativa in questione:



Foto n. 3-3 _ Documentazione fotografica parziale - panoramiche esterne

3.2 - DATI CATASTALI

I fabbricati relativi alle unità immobiliari sopra citate sono attualmente individuate all'U.T.E. di Padova (PD) come segue:

N.C.E.U.: Comune di Este (PD)

LOTTO N. 1:

Foglio 15 – Particella n. 369 – Sub. 5 – Categoria A/2 - Classe 2 – Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale totale 118,00 m2 (Superficie totale escluse aree scoperte 117 mq) – Piano T-1-2 - Rendita € 755,32;

Foglio 15 – Particella n. 369 – Sub. 6 – Categoria C/6 - Classe 4 – Consistenza 15 m2 – Piano T - Rendita € 27,89;

Foglio 15 - Particella 369 – sub 4 – B.C.N.C. ai Sub 5 e 6 (corte esclusiva);

Foglio 15 - Particella 372 – sub 2 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 16 m2 – Piano T - Rendita € 20,66.

LOTTO N. 2:

Foglio 15 – Particella n. 369 – Sub. 8 – Categoria A/2 - Classe 2 – Consistenza 8,5 vani - Superficie catastale totale 189,00 m2 (Superficie totale escluse aree scoperte 179 mq) – Piano T-1-2 - Rendita € 987,72;

Foglio 15 – Particella n. 369 – Sub. 9 – Categoria C/6 - Classe 4 – Consistenza 17 m2 – Piano T - Rendita € 31,61;

Foglio 15 - Particella 369 – sub 7 – B.C.N.C. ai Sub 8 e 9 (corte esclusiva);

Foglio 15 - Particella 372 – sub 4 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m2 – Piano T - Rendita € 19,37.

LOTTO N. 3:

Foglio 15 – Particella n. 369 – Sub. 11 – Categoria A/2 - Classe 2 – Consistenza 8,5 vani - Superficie catastale totale 185,00 m2 (Superficie totale escluse aree scoperte 177 mq) – Piano T-1-2 - Rendita € 987,72;

Foglio 15 – Particella n. 369 – Sub. 12 – Categoria C/6 - Classe 4 – Consistenza 17 m2 – Piano T - Rendita € 31,61;

Foglio 15 - Particella 369 – sub 10 – B.C.N.C. ai Sub 11 e 12 (corte esclusiva);

Foglio 15 - Particella 372 – sub 6 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m2 – Piano T
- Rendita € 19,37.

LOTTO N. 4:

Foglio 15 – Particella n. 369 – Sub. 17 – Categoria A/2 - Classe 2 – Consistenza 8,5 vani -
Superficie catastale totale 183,00 m2 (Superficie totale escluse aree scoperte 177 mq) – Piano
T-I-2 - Rendita € 987,72;

Foglio 15 – Particella n. 369 – Sub. 18 – Categoria C/6 - Classe 4 – Consistenza 17 m2 – Piano
T - Rendita € 31,61;

Foglio 15 - Particella 369 – sub 16 – B.C.N.C. ai Sub 17 e 18 (corte esclusiva);

Foglio 15 - Particella 372 – sub 7 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m2 – Piano T
- Rendita € 19,37.

LOTTO N. 5:

Foglio 15 – Particella n. 369 – Sub. 20 – Categoria A/2 - Classe 2 – Consistenza 8,5 vani -
Superficie catastale totale 164,00 m2 (Superficie totale escluse aree scoperte 157 mq) – Piano
T-I-2 - Rendita € 987,72;

Foglio 15 – Particella n. 369 – Sub. 21 – Categoria C/6 - Classe 4 – Consistenza 16 m2 – Piano
T - Rendita € 29,75;

Foglio 15 - Particella 369 – sub 19 – B.C.N.C. ai Sub 20 e 21 (corte esclusiva);

Foglio 15 - Particella 372 – sub 8 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m2 – Piano T
- Rendita € 19,37.

LOTTO N. 6:

Foglio 15 – Particella n. 370 – Sub. 2 – Categoria A/2 - Classe 2 – Consistenza 5,5 vani -
Superficie catastale totale 99,00 m2 (Superficie totale escluse aree scoperte 98 mq) – Piano T-
I - Rendita € 639,12;

Foglio 15 – Particella n. 370 – Sub. 3 – Categoria C/6 - Classe 4 – Consistenza 15 m2 – Piano
T - Rendita € 27,89;

Foglio 15 - Particella 370 – sub 1 – B.C.N.C. ai Sub 2 e 3 (corte esclusiva);

Foglio 15 - Particella 372 – sub 9 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m2 – Piano T
- Rendita € 19,37.

LOTTO N. 7:

Foglio 15 – Particella n. 370 – Sub. 5 – Categoria A/2 - Classe 2 – Consistenza 4,5 vani -
Superficie catastale totale 93,00 m2 (Superficie totale escluse aree scoperte 93 mq) – Piano T-
1- Rendita € 522,91;

Foglio 15 – Particella n. 370 – Sub. 6 – Categoria C/6 - Classe 4 – Consistenza 17 m2 – Piano
T - Rendita € 31,61;

Foglio 15 - Particella 370 – sub 4 – B.C.N.C. ai Sub 2 e 3 (corte esclusiva);

Foglio 15 - Particella 372 – sub 10 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 m2 – Piano T
- Rendita € 21.95.

Intestazione catastale:

con sede a Tribano (PD)

P.I.:

Diritto:

Proprietà

Quota:

1/1

(Vedi in allegato 01: copia visura per immobile, mappa e planimetrie catastali)

NOTA: Si precisa che la Fallita è inoltre proprietaria dei seguenti beni catastalmente così censiti
all'U.T.E. di Padova:

N.C.E.U.: Comune di Este (PD)

Foglio 15 – Particella 368 – categoria F1 – consistenza 938 mq;

Foglio 15 – Particella 371 – categoria F1 – consistenza 75 mq.

Intestazione catastale:

con sede a Tribano (PD)

P.I.:

Diritto:

Proprietà

Quota:

84756/20000

Si precisa che tali beni immobili costituiscono quota parte dell'area comune pertinenziale, in

parte costituita dalla stradina privata di accesso alle singole unità immobiliari del più vasto fabbricato condominiale ed in parte costituente sede del depuratore a servizio dell'intero complesso immobiliare. Tali beni andranno ceduti in quota parte ai futuri proprietari dei beni oggetto di stima.

3.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima sono divenuti di proprietà della società

per mezzo della seguente scrittura notarile:

- Atto notarile pubblico – ATTO DI COMPRAVENDITA – del notaio Dott.

di Monselice del 21/12/2017 al n. 158131/32584 di repertorio, registrato ad Este (PD) in data 28/12/2017 al n. 3074 Serie 1T e trascritto presso la conservatoria di Este (PD) in data 29/12/2017 ai nn. 6943/4594 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura, la società acquistava dalla società seguenti immobili:

Calasto Fabbricati, Comune di ESTE, Foglio 15, mappali:

369 sub. 5, via Manfredini, piano T 1-2, cat. A/2, cl. 2, vani 6,5, sup. cat. tot. mq. 118, Rendita Euro 755,32

369 sub. 6, via Manfredini, piano T, cat. C/6, cl. 4, mq. 15, sup. cat. tot. mq. 18, Rendita Euro 27,89

369 sub. 4, via Manfredini, piano T = b.c.n.c. (cortile) comune ai subb. 5 e 6

369 sub. 8, via Manfredini, piano T 1-2, cat. A/2, cl. 2, vani 8,5, sup. cat. tot. mq. 187, Rendita Euro 987,72

369 sub. 9, via Manfredini, piano T, cat. C/6, cl. 4, mq. 17, sup. cat. tot. mq. 20, Rendita Euro 31,61

369 sub. 7, via Manfredini, piano T = b.c.n.c. (cortile) comune ai subb. 8 e 9

369 sub. 11, via Manfredini, piano T 1-2, cat. A/2, cl. 2, vani 8,5, sup. cat. tot. mq. 185, Rendita Euro 987,72

369 sub. 12, via Manfredini, piano T, cat. C/6, cl. 4, mq. 14, sup. cat. tot. mq. 20, Rendita Euro 31,61

369 sub. 10, via Manfredini, piano T = b.c.n.c. (cortile) comune ai subb. 11 e 12

369 sub. 14, via Manfredini, piano T-1-2, cat. A/2, cl. 2, vani 8,5, sup. cat. tot. mq. 185, Rendita Euro 987,72

369 sub. 15, via Manfredini, piano T, cat. C/6, cl. 4, mq. 17, sup. cat. tot. mq. 20, Rendita Euro 31,61

369 sub. 13, via Manfredini, piano T - b.c.n.c. (cortile) comune ai subb. 14 e 15

369 sub. 17, via Manfredini, piano T 1-2, cat. A/2, cl. 2, vani 8,5, sup. cat. tot. mq. 183, Rendita Euro 987,72

369 sub. 18, via Manfredini, piano T, cat. C/6, cl. 4, mq. 17, sup. cat. tot. mq. 20, Rendita Euro 31,61

369 sub. 16, via Manfredini, piano T - b.c.n.c. (cortile) comune ai subb. 17 e 18

369 sub. 20, via Manfredini, piano T 1-2, cat. A/2, cl. 2, vani 8,5, sup. cat. tot. mq. 164, Rendita Euro 987,72

369 sub. 21, via Manfredini, piano T, cat. C/6, cl. 4, mq. 16, sup. cat. tot. mq. 19, Rendita Euro 29,75

369 sub. 19, via Manfredini, piano T - b.c.n.c. (cortile) comune ai subb. 20 e 21.

Catasto Fabbricati, Comune di ESTE, Foglio 15, mappali:

370 sub. 2, via Manfredini, piano T 1, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, sup. cat. tot. mq. 99, Rendita Euro 639,12

370 sub. 3, via Manfredini, piano T, cat. C/6, cl. 4, mq. 15, sup. cat. tot. mq. 18, Rendita Euro 27,89

370 sub. 1, via Manfredini, piano T - b.c.n.c. (cortile) comune ai subb. 2 e 3

370 sub. 5, via Manfredini, piano T 1, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, sup. cat. tot. mq. 93, Rendita Euro 522,91

370 sub. 6, via Manfredini, piano T, cat. C/6, cl. 4, mq. 17, sup. cat. tot. mq. 20, Rendita Euro 31,61

370 sub. 4, via Manfredini, piano T - b.c.n.c. (cortile) comune ai subb. 5 e 6

con la comproprietà delle parti comuni, ai sensi dell'art.

1117 del Codice Civile.

Catasto Fabbricati, Comune di ESTE, Foglio 15, mappali:

372 sub. 2, via Manfredini, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 16, sup. cat. tot. mq. 16, Rendita Euro 20,66

372 sub. 3, via Manfredini, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 17, sup. cat. tot. mq. 17, Rendita Euro 21,95

372 sub. 4, via Manfredini, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 15, sup. cat. tot. mq. 15, Rendita Euro 19,37

372 sub. 6, via Manfredini, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 15, sup. cat. tot. mq. 15, Rendita Euro 19,37

372 sub. 7, via Manfredini, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 15, sup. cat. tot. mq. 15, Rendita Euro 19,37

372 sub. 8, via Manfredini, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 15, sup. cat. tot. mq. 15, Rendita Euro 19,37

372 sub. 9, via Manfredini, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 15, sup. cat. tot. mq. 15, Rendita Euro 19,37

372 sub. 10, via Manfredini, piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 17, sup. cat. tot. mq. 17, Rendita Euro 21,95

con la comproprietà in ragione di 9/10 (dell'area di cui al mappale 372 sub. 1, Via Manfredini, piano T - b.c.n.c. (cortile) comune a tutti i subb.

Del Catasto Fabbricati.

Viene altresì venduta la complessiva quota di 498,83/1000 dell'area adiacente di pertinenza destinata a stradina di accesso alle singole unità immobiliari ed in parte utilizzata come sede del depuratore e così censita:

Catasto Terreni, Comune di Este, Foglio 15, mappali:

368 ente urbano di are 09.38

371 ente urbano di are 0.75

Corrispondente nel Catasto Fabbricati del dello Comune al Foglio 15, mappali:

368, Via Manfredini, piano T, area urbana, mq. 938 (novecento trentotto)

371, Via Manfredini, piano T, area urbana, mq. 75 (settanta-cinque).

Si rinvia all'**Allegato 02** dove sono riportati gli accordi contrattuali sottoscritti tra le parti in sede di rogito notarile.

(Vedi in allegato 02: Estratto nota di trascrizione e copia atto di compravendita)

3.4 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

All'interno dell'elenco note della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Este (PD) – con riferimento sia alla ditta [REDACTED] (acquirente dei beni) che alla ditta [REDACTED] (venditrice), sono presenti le seguenti note da segnalare (**Allegato 03: Elenco conservatoria aggiornato al 02/02/2023**).

ISCRIZIONI:

- ATTO NOTARILE PUBBLICO - NOTA DI ISCRIZIONE

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 14/06/2006 al n. 668/362 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Este in data 22/06/2006 con nota di iscrizione n. 4752 Reg. gen. e n. 1131 Reg. Part.

Notaio [REDACTED]

Sede: Monselice (PD)

Capitale: € 2.440.000,00

Tasso interesse annuo: 3,56%

Totale: € 4.880.000,00

Durata: 15 anni

Immobili:

Comune di Este – Catasto Fabbricati

Foglio 15 – Particella 79 sub 2 – Cat. D/8 – Fabbricati commerciali – Via Manfredini

Foglio 15 – Particella 79 sub 4 – Cat. A/10 – Cons. 1,5 vani – Uffici – Via Manfredini

Foglio 15 – Particella 79 sub 5 – Cat. C/6 – Cons. 25 m2 – Autorimesse – Via Manfredini

Foglio 15 – Particella 79 sub 6 – Cat. A/2 – Cons. 7 vani – Abitazione – Via Manfredini

Foglio 15 – Particella 79 – Terreno – Ente urbano – Consistenza 4.750 m2.

A Favore:

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro:

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

ANNOTAZIONI SUCCESSIVE:

- Annotazione presentata il 18/12/2007 ai nn. 8526 Reg. Gen. - 1587 Reg. Part.

Tipo Atto: QUIETANZA E CONFERMA

- Annotazione presentata il 18/12/2007 ai nn. 8527 Reg. Gen. - 1588 Reg. Part.

Tipo Atto: RESTRIZIONE DI BENI

- Annotazione presentata il 18/12/2007 ai nn. 8528 Reg. Gen. - 1589 Reg. Part.

Tipo Atto: RIDUZIONE DI SOMMA

- Annotazione presentata il 15/05/2008 ai nn. 2813 Reg. Gen. - 445 Reg. Part.

Tipo Atto: RESTRIZIONE DI BENI

- Annotazione presentata il 08/01/2019 ai nn. 71 Reg. Gen. - 7 Reg. Part.

Tipo Atto: RINEGOZIAZIONE MUTUO FONDIARIO

- Annotazione presentata il 17/04/2009 ai nn. 2123 Reg. Gen. - 414 Reg. Part.

Tipo Atto: RESTRIZIONE DI BENI

- Annotazione presentata il 24/07/2009 ai nn. 4760 Reg. Gen. - 736 Reg. Part.

Tipo Atto: RESTRIZIONE DI BENI

- Annotazione presentata il 27/10/2010 ai nn. 5923 Reg. Gen. - 939 Reg. Part.

Tipo Atto: RESTRIZIONE DI BENI

- Annotazione presentata il 06/08/2013 ai nn. 4094 Reg. Gen. - 721 Reg. Part.

Tipo Atto: RESTRIZIONE DI BENI

- Annotazione presentata il 10/08/2016 ai nn. 3999 Reg. Gen. - 548 Reg. Part.

Tipo Atto: RESTRIZIONE DI BENI

- Annotazione presentata il 07/07/2017 ai nn. 3470 Reg. Gen. - 623 Reg. Part.

Tipo Atto: RESTRIZIONE DI BENI

- Annotazione presentata il 23/11/2018 ai nn. 6299 Reg. Gen. - 1329 Reg. Part.

Tipo Atto: RESTRIZIONE DI BENI

- Annotazione presentata il 17/06/2022 ai nn. 3412 Reg. Gen. - 557 Reg. Part.

Tipo Atto: RESTRIZIONE DI BENI

FORMALITA' SUCCESSIVE:

- Iscrizione presentata il 26/07/2013 ai nn. 3945 Reg. Gen. - 564 Reg. Part.

Tipo Atto: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONI:

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** del

23/06/2022 al n. 63/2022 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Padova in data 16/08/2022 con nota di iscrizione n. 35533 Reg. gen. e n. 24015 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Padova

Sede: Padova

IMMOBILI:

Unità negoziale n. 1

- Comune di Este (PD) – Catasto Fabbricati

Foglio 15 – Particella 369 sub 5 – Cat. A/2 – Cons. 6,5 vani

Foglio 15 – Particella 369 sub 6 – Cat. C/6 – Cons. 15 m2.

- Comune di Este (PD) – Catasto Fabbricati

- Foglio 15 – Particella 369 sub 8 – Cat. A/2 – Cons. 8,5 vani
- Foglio 15 – Particella 369 sub 9 – Cat. C/6 – Cons. 17 m2.
- Comune di Este (PD) – Catasto Fabbricati
- Foglio 15 – Particella 369 sub 11 – Cat. A/2 – Cons. 8,5 vani
- Foglio 15 – Particella 369 sub 12 – Cat. C/6 – Cons. 17 m2.
- Comune di Este (PD) – Catasto Fabbricati
- Foglio 15 – Particella 369 sub 17 – Cat. A/2 – Cons. 8,5 vani
- Foglio 15 – Particella 369 sub 18 – Cat. C/6 – Cons. 17 m2.
- Comune di Este (PD) – Catasto Fabbricati
- Foglio 15 – Particella 369 sub 20 – Cat. A/2 – Cons. 8,5 vani
- Foglio 15 – Particella 369 sub 21 – Cat. C/6 – Cons. 16 m2.
- Comune di Este (PD) – Catasto Fabbricati
- Foglio 15 – Particella 372 sub 2 – Cat. C/6 – Cons. 16 m2.
- Comune di Este (PD) – Catasto Fabbricati
- Foglio 15 – Particella 372 sub 4 – Cat. C/6 – Cons. 15 m2.
- Comune di Este (PD) – Catasto Fabbricati
- Foglio 15 – Particella 372 sub 6 – Cat. C/6 – Cons. 15 m2.
- Comune di Este (PD) – Catasto Fabbricati
- Foglio 15 – Particella 372 sub 7 – Cat. C/6 – Cons. 15 m2.
- Comune di Este (PD) – Catasto Fabbricati
- Foglio 15 – Particella 372 sub 8 – Cat. C/6 – Cons. 15 m2.
- Comune di Este (PD) – Catasto Fabbricati
- Foglio 15 – Particella 372 sub 9 – Cat. C/6 – Cons. 15 m2.
- Comune di Este (PD) – Catasto Fabbricati
- Foglio 15 – Particella 372 sub 10 – Cat. C/6 – Cons. 17 m2.
- Comune di Este (PD) – Catasto Fabbricati
- Foglio 15 – Particella 370 sub 2 – Cat. A/2 – Cons. 5,5 vani
- Foglio 15 – Particella 370 sub 3 – Cat. C/6 – Cons. 15 m2.

- Comune di Este (PD) – Catasto Fabbricati

Foglio 15 – Particella 370 sub 5– Cat. A/2 – Cons. 4,5 vani

Foglio 15 – Particella 370 sub 6 – Cat. C/6 – Cons. 17 m2.

Unità negoziale n. 2

- Comune di Este (PD) – Catasto Fabbricati

Foglio 15 – Particella 368– Cat. F1 - Area urbana – Cons. 938 m2

Foglio 15 – Particella 371– Cat. F1 - Area urbana – Cons. 75 m2

La Trascrizione è relativa anche ad altri immobili ubicati nei comuni di Conselve (PD), Ponte San Nicolò (PD), Tribano (PD).

A Favore:

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1 per unità negoziale n.1

84756/20000 per unità negoziale n.2

Contro: con sede a Tribano P.I.

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1 per unità negoziale n.1

84756/20000 per unità negoziale n.2

Con riferimento inoltre allo stato di occupazione degli immobili oggetto della presente stima, di cui si riporta il relativo contratto di locazione (documentazione messa a disposizione dalla curatela) al corrispondente Allegato n. 04 della presente perizia di stima, si richiama quanto esposto nel paragrafo n.3 relativo alla descrizione degli immobili.

Riassumendo per comodità espositiva:

LOTTO I

Abitazione con garage e posto macchina identificata al civico n. 15/A di via Manfredini.

Gli immobili sono occupati ed attualmente locati al Sig. il contratto con data di inizio il 01/07/2015 prevede un canone pari a 6.000,00 €/anno soggetti a rivalutazione ISTAT del 100%; poiché il contratto di locazione è stipulato per una durata di quattro anni con tacito rinnovo,

la scadenza naturale del medesimo si avrà in data 30/06/2023.

LOTTO 2

Abitazione con garage e posto macchina identificata al civico n. 15/B di via Manfredini.

Gli immobili sono non occupati ed attualmente disponibili.

LOTTO 3

Abitazione con garage e posto macchina identificata al civico n. 15/C di via Manfredini.

Gli immobili sono occupati ed attualmente locati alla Sig.ra [REDACTED]; il contratto con data di inizio il 01/11/2018 prevede un canone pari a 7.800,00 €/anno, soggetti a rivalutazione ISTAT del 75%; poiché il contratto di locazione è stipulato per una durata di quattro anni con tacito rinnovo, la scadenza naturale del medesimo si avrà in data 31/10/2026.

LOTTO 4

Abitazione con garage e posto macchina identificata al civico n. 15/E di via Manfredini.

Gli immobili sono occupati ed attualmente locati ai Sig.ri [REDACTED]; il contratto con data di inizio il 15/07/2018, previsto per un periodo di 4 + 4 anni, prevede un canone pari a 7.800,00 €/anno; la scadenza naturale del medesimo si avrà in data 14/06/2026.

LOTTO 5

Abitazione con garage e posto macchina identificata al civico n. 15/F di via Manfredini.

Gli immobili sono occupati ed attualmente locati alla Sig.ra [REDACTED] (contratto sig. [REDACTED] ceduto a Montecchio); il contratto con data di inizio il 23/04/2018 prevede un canone pari a 7.200,00 €/anno (con sconto di € 600,00 per il primo anno), soggetti a rivalutazione ISTAT del 75%; poiché il contratto di locazione è stipulato per una durata di quattro anni con tacito rinnovo, la scadenza naturale del medesimo si avrà in data 22/04/2026.

LOTTO 6

Abitazione con garage e posto macchina identificata al civico n. 15/Q di via Manfredini.

Gli immobili sono occupati ed attualmente locati al Sig. [REDACTED]; il contratto con data di inizio il 01/11/2019 prevede un canone pari a 6.000,00 €/anno, oltre ad IVA al 10%, soggetti a rivalutazione ISTAT del 75%; poiché il contratto di locazione è stipulato per una durata di quattro anni con tacito rinnovo, la scadenza naturale del medesimo si avrà in data 31/10/2023.

LOTTO 7

Abitazione con garage e posto macchina identificata al civico n. 15/R di via Manfredini.

Gli immobili sono occupati ed attualmente locati al Sig. [REDACTED]; il contratto con data di inizio il 01/05/2022 prevede un canone pari a 6.840,00 €/anno, soggetti a rivalutazione ISTAT del 75%; poiché il contratto di locazione è stipulato per una durata di quattro anni con tacito rinnovo, la scadenza naturale del medesimo si avrà in data 30/04/2026.

3.5 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA

Dall'analisi delle pratiche edilizie depositate presso il comune di Este (PD), limitatamente alla documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico, è emerso che gli immobili oggetto di valutazione sono stati realizzati attraverso il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- **Pratica Edilizia n. 119/2005 - Permesso di Costruire rilasciato in data 06/04/2006 prot. n. 20050006598**, rilasciato alla ditta [REDACTED] per la realizzazione di un progetto edilizio unitario composto da n. 2 corpi fabbrica ciascuno formato da n. 8 unità abitative con tipologia a schiera, da realizzarsi in via Manfredini con destinazione d'uso residenziale;
- **Pratica Edilizia n. 57/2007 - Permesso di Costruire rilasciato in data 02/05/2007 prot. n. 4033**, rilasciato alla ditta [REDACTED] per variante in corso d'opera al permesso 119/05 del 06/04/2006;
- **Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) registrata al prot. Gen. n. 6512 in data 03/04/2008** per realizzazione di recinzione in prossimità alla S.P. n. 91, in variante al P.d.C 57/2007;

Per quanto riguarda poi le singole unità;

- **Lotto 1: Foglio 15 - Particella 369 – Sub. 5 e 6 (Abitazione con garage ubicata in via Manfredini 15/A)**

La società [REDACTED] dichiara di aver presentato al Comune di Este domanda per il rilascio del certificato di agibilità in data 23/09/2007.

Lo scrivente rileva che a seguito dell'accesso agli atti, la ricerca che ha condotto autonomamente l'ufficio tecnico comunale di Este, con particolare riferimento a detti immobili, non ha invece portato al rinvenimento della pratica edilizia inerente all'agibilità

dell'immobile e pertanto lo scrivente non ne ha potuto verificarne il contenuto. Si rileva altresì che sono stati forniti al comune ulteriori riferimenti per l'eventuale ricerca della pratica edilizia, ma alla redazione della presente perizia di stima non è stato ricevuto riscontro.

- **Lotto 2:** *Foglio 15 - Particella 369 -- Sub. 8 e 9 (Abitazione con garage ubicata in via Manfredini 15/B)*
 - **SCIA prot. 9381 del 11/04/2018**: per opere non ultimate e modifiche interne con riferimento al P.d.C. 119/2005 ed al P.d.C. 57/2007;
 - **SCA (Segnalazione certificata di agibilità) prot. 23126 del 14/09/2018**: per attestazione fine lavori e richiesta di certificato di agibilità;
- **Lotto 3:** *Foglio 15 - Particella 369 – Sub. 11 e 12 (Abitazione con garage ubicata in via Manfredini 15/C)*
 - **SCIA prot. 9381 del 11/04/2018**: per opere non ultimate e modifiche interne con riferimento al P.d.C. 119/2005 ed al P.d.C. 57/2007;
 - **SCIA prot. 23819 del 21/09/2018**: per opere modifiche interne con riferimento al P.d.C. 119/2005 ed al P.d.C. 57/2007;
 - **SCA (Segnalazione certificata di agibilità) prot. 27065 del 23/10/2018**: per attestazione fine lavori e richiesta di certificato di agibilità;
- **Lotto 4:** *Foglio 15 - Particella 369 – Sub. 17 e 18 (Abitazione con garage ubicata in via Manfredini 15/E)*
 - **SCIA prot. 9381 del 11/04/2018**: per opere non ultimate e modifiche interne con riferimento al P.d.C. 119/2005 ed al P.d.C. 57/2007;
 - **SCA (Segnalazione certificata di agibilità) prot. 15889 del 21/06/2018**: per attestazione fine lavori e richiesta di certificato di agibilità;
- **Lotto 5:** *Foglio 15 - Particella 369 – Sub. 20 e 21 (Abitazione con garage ubicata in via Manfredini 15/F)*
 - **SCIA prot. 770 del 10/01/2018**: per opere non ultimate relativamente all'unità immobiliare n. 7 del fabbricato Nord, con riferimento al P.d.C. 119/2005 ed al P.d.C. 57/2007;

- SCA (Segnalazione certificata di agibilità) prot. 7512 del 22/03/2018: per attestazione fine lavori e richiesta di certificato di agibilità;

- **Lotto 6:** Foglio 15 - Particella 370 – Sub. 2 e 3 (Abitazione con garage ubicata in via Manfredini 15/Q)

La società [REDACTED] dichiara di aver presentato al Comune di Este domanda per il rilascio del certificato di agibilità in data 21/01/2008;

Lo scrivente rileva che a seguito dell'accesso agli atti, la ricerca che ha condotto autonomamente l'ufficio tecnico comunale di Este, con particolare riferimento a detti immobili, non ha invece portato al rinvenimento della pratica edilizia inerente all'agibilità dell'immobile e pertanto lo scrivente non ne ha potuto verificarne il contenuto. Si rileva altresì che sono stati forniti al comune ulteriori riferimenti per l'eventuale ricerca della pratica edilizia, ma alla redazione della presente perizia di stima non è stato ricevuto riscontro.

- **Lotto 7:** Foglio 15 - Particella 370 – Sub. 5 e 6 (Abitazione con garage ubicata in via Manfredini 15/R)

La società [REDACTED] dichiara di aver presentato al Comune di Este domanda per il rilascio del certificato di agibilità in data 21/01/2008.

Lo scrivente rileva che a seguito dell'accesso agli atti, la ricerca che ha condotto autonomamente l'ufficio tecnico comunale di Este, con particolare riferimento a detti immobili, non ha invece portato al rinvenimento della pratica edilizia inerente all'agibilità dell'immobile e pertanto lo scrivente non ne ha potuto verificarne il contenuto. Si rileva altresì che sono stati forniti al comune ulteriori riferimenti per l'eventuale ricerca della pratica edilizia, ma alla redazione della presente perizia di stima non è stato ricevuto riscontro.

In merito agli aspetti tecnici inoltre si riepiloga quanto segue:

Attestato di prestazione energetica: per gli immobili in questione non risultano essere allegati nelle pratiche edilizie, nell'atto di compravendita e nei contratti di locazione gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.); in merito a tale aspetto si ritiene di riepilogare

quanto segue:

- Lotto immobiliare n. 1:

l'Attestato di Prestazione Energetico citato nel contratto di locazione, classifica l'immobile in classe energetica ricadente nella "C";

Annotazioni: lo scrivente non ha visionato il succitato documento ne è in possesso di copia dello stesso;

- Lotto immobiliare n. 2:

Annotazioni: lo scrivente non ha rilevato il succitato documento;

- Lotto immobiliare n. 3:

Il contratto di locazione in essere da atto che sussiste Attestato di Prestazione Energetica, pur non precisando in quale classe energetica l'immobile sia inserito;

Annotazioni: lo scrivente non ha visionato il succitato documento ne è in possesso di copia dello stesso;

- Lotto immobiliare n. 4:

Il contratto di locazione in essere da atto che sussiste Attestato di Prestazione Energetica, pur non precisando in quale classe energetica l'immobile sia inserito;

Annotazioni: lo scrivente non ha visionato il succitato documento ne è in possesso di copia dello stesso;

- Lotto immobiliare n. 5:

l'Attestato di Prestazione Energetico citato nel contratto di locazione, classifica l'immobile in classe energetica ricadente nella "C";

Annotazioni: lo scrivente non ha visionato il succitato documento ne è in possesso di copia dello stesso;

- Lotto immobiliare n. 6:

Il contratto di locazione in essere da atto che sussiste Attestato di Prestazione Energetica, pur non precisando in quale classe energetica l'immobile sia inserito;

Annotazioni: lo scrivente non ha visionato il succitato documento ne è in possesso di copia dello stesso;

- Lotto immobiliare n. 7:

Il contratto di locazione in essere da atto che sussiste Attestato di Prestazione Energetica, pur non precisando in quale classe energetica l'immobile sia inserito;
Annotazioni: lo scrivente non ha visionato il succitato documento ne è in possesso di copia dello stesso.

- **CONFORMITA' URBANISTICA E SITUAZIONE CATASTALE**

Con riferimento ai sopralluoghi effettuati e richiamata la descrizione degli immobili esposta in paragrafo n. 3, si ritiene opportuno segnalare i seguenti aspetti in riferimento ad ogni singola unità immobiliare:

- **Lotto 1:** *Foglio 15 - Particella 369 – Sub. 5 e 6 (Abitazione con garage ubicata in via Manfredini 15/A)*

Sono presenti sia difformità urbanistiche che catastali.

Al piano primo dell'immobile il vano ripostiglio in fianco al vano scale è stato trasformato in bagno con cambio di destinazione d'uso e modifica della parete a confine con il garage per l'inserimento di un box doccia.

Al piano secondo è stata modificata la distribuzione dei locali con aumento della superficie calpestabile ed utilizzo di altezze minime non consentite dal regolamento edilizio.

Le difformità, relative a modifiche interne sono sanabili.

Per quanto riguarda la difformità al piano primo si ritiene necessario presentare al Comune di Este richiesta di P.d.C. in sanatoria e/o altro atto amministrativo ritenuto idoneo dall'Amministrazione comunale, con pagamento delle relative sanzioni e contestuale modifica della scheda catastale.

Per quanto attiene alle difformità al piano secondo è richiesto il ripristino delle superfici utili progettualmente assentite, per mezzo ad esempio di lastre in cartongesso.

Lo scrivente stima il costo delle modifiche, comprensivo delle sanzioni, dei relativi oneri amministrativi e dei lavori necessari al ripristino in circa 3.000,00 Euro, oltre all'onere del professionista per le pratiche edilizie.

- **Lotto 2:** *Foglio 15 - Particella 369 – Sub. 8 e 9 (Abitazione con garage ubicata in via Manfredini 15/B)*

Sono presenti sia difformità urbanistiche che catastali.

Per quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, è emerso come il piano secondo si presenti nello stato di grezzo, con assenza di intonaci, pavimenti, impianti, finiture e sia inoltre mancante la scala di accesso al piano in questione.

Lo scrivente che si era già espresso a tale proposito in sede di descrizione del bene immobile (precedente paragrafo n. 3), ritiene la difformità sanabile, con tamponamento del foro di accesso ai locali posti al piano secondo e contestuale richiesta di P.d.C. in sanatoria e/o altro atto amministrativo ritenuto idoneo dall'Amministrazione comunale, per le modifiche urbanistiche attuate all'unità abitativa, con pagamento delle relative sanzioni e contestuale modifica della scheda catastale del piano secondo.

Osserva inoltre lo scrivente che in futuro sarà sempre possibile, ad un ipotetico proprietario, ripristinare l'utilizzo completo dei locali al piano secondo, in accordo con la documentazione progettuale inizialmente depositata.

Lo scrivente stima il costo delle modifiche, comprensivo delle sanzioni, degli oneri amministrativi e dei lavori necessari al ripristino in circa 2.000,00 Euro, oltre all'onere del professionista per le pratiche edilizie.

- **Lotto 3:** *Foglio 15 - Particella 369 – Sub. 11 e 12 (Abitazione con garage ubicata in via Manfredini 15/C)*

Sono presenti difformità urbanistiche.

Al piano secondo è stata modificata la distribuzione dei locali con aumento della superficie calpestabile ed utilizzo di altezze minime non consentite dal regolamento edilizio. Inoltre, sempre al secondo livello, è stata realizzata un'apertura per l'utilizzo di uno dei vani non accessibili ivi presenti.

Le difformità, relative a modifiche interne sono sanabili.

E' richiesto il ripristino delle superfici utili progettualmente assentite ed il tamponamento dell'apertura progettualmente non prevista.

Le modifiche possono essere attuate con utilizzo, ad esempio, di lastre in cartongesso.

Lo scrivente stima il costo delle modifiche e dei lavori necessari al ripristino in circa 2.500,00 Euro.

- **Lotto 4:** *Foglio 15 - Particella 369 – Sub. 17 e 18 (Abitazione con garage ubicata in via Manfredini 15/I)*

Sono presenti sia difformità urbanistiche che catastali.

Al piano terra dell'immobile il vano lavanderia è stato trasformato in bagno, con inserimento di una paretina in muratura per realizzazione di box doccia.

Al primo piano, diversamente dalle planimetrie catastali, il secondo bagno è stato trasformato in ripostiglio. Non è inoltre presente la scala di accesso al secondo piano ed il foro sul solaio è stato chiuso. In sostanza non vi è accesso ai locali del piano secondo che, per quanto segnalato dal locatario si presentano attualmente allo stato di grezzo.

Le difformità, relative a modifiche interne sono sanabili.

Per quanto riguarda la difformità ai vari livelli dell'immobile, si ritiene necessario presentare al Comune di Este richiesta di P.d.C. in sanatoria e/o altro atto amministrativo ritenuto idoneo dall'Amministrazione comunale, con pagamento delle relative sanzioni e contestuale aggiornamento delle schede catastali.

Osserva inoltre lo scrivente, per quanto attiene alle difformità relative al piano secondo ed alla soluzione in sanatoria prevista, che in futuro sarà sempre possibile, ad un ipotetico proprietario, ripristinare l'utilizzo completo dei locali al livello considerato, in accordo con la documentazione progettuale inizialmente depositata.

Lo scrivente stima il costo della sanatoria e dei relativi oneri amministrativi, comprensivo delle sanzioni, in circa 1.500,00 Euro, oltre all'onere del professionista per le pratiche edilizie.

- **Lotto 5:** *Foglio 15 - Particella 369 – Sub. 20 e 21 (Abitazione con garage ubicata in via Manfredini 15/I)*

Sono presenti sia difformità urbanistiche che catastali.

Al piano terra dell'immobile il vano lavanderia è stato trasformato in bagno, con

inserimento di una paretina in muratura per realizzazione di box doccia.

Al primo piano non è presente la prevista scala di accesso al secondo livello che si presenta attualmente nello stato di grezzo.

Le difformità, relative a modifiche interne sono sanabili.

Per quanto riguarda la difformità ai vari livelli dell'immobile, si ritiene necessario presentare al Comune di Este richiesta di P.d.C. in sanatoria e/o altro atto amministrativo ritenuto idoneo dall'Amministrazione comunale, con pagamento delle relative sanzioni e contestuale aggiornamento delle schede catastali.

Osserva inoltre lo scrivente, per quanto attiene alle difformità relative al piano secondo ed alla soluzione in sanatoria prevista, che in futuro sarà sempre possibile, ad un ipotetico proprietario, ripristinare l'utilizzo completo dei locali al livello considerato, in accordo con la documentazione progettuale inizialmente depositata.

Lo scrivente stima il costo della sanatoria e dei relativi oneri amministrativi, comprensivo delle sanzioni, in circa 2.000,00 Euro, oltre all'onere del professionista per le pratiche edilizie.

- **Lotto 6:** Foglio 15 - Particella 370 – Sub. 2 e 3 (Abitazione con garage ubicata in via Manfredini 15/Q)

Sono presenti sia difformità urbanistiche che catastali.

Al piano terra dell'immobile il vano ripostiglio è stato trasformato in un bagno, con contestuale modifica della parete a confine con il garage per l'inserimento del box doccia.

Nel locale cucina presenza di porta finestra anziché di una finestra.

Le difformità, ad avviso dello scrivente sono sanabili.

Si ritiene necessario presentare al Comune di Este richiesta di P.d.C. in sanatoria e/o altro atto amministrativo ritenuto idoneo dall'Amministrazione comunale, con pagamento delle relative sanzioni e contestuale aggiornamento delle schede catastali

Lo scrivente stima il costo della sanatoria e dei relativi oneri amministrativi, comprensivo delle sanzioni, in circa 1.500,00 Euro, oltre all'onere del professionista per le pratiche edilizie.

- **Lotto 7: Foglio 15 - Particella 370 – Sub. 5 e 6 (Abitazione con garage ubicata in via Manfredini 15/R)**

Sono presenti difformità urbanistiche.

Al piano terra dell'immobile è stato attuato un cambio di destinazione d'uso, utilizzando il garage in parte come soggiorno ed in parte come ripostiglio con accesso esterno. Inoltre, nell'area a verde pertinenziale è stata eretta una pensilina non autorizzata.

Lo scrivente ritiene le modifiche attuate non sanabili, in quanto la modifica di destinazione d'uso realizzata è in contrasto con il regolamento edilizio comunale.

Considera pertanto lo scrivente che le difformità osservate possano essere sanate ripristinando lo stato di fatto iniziale.

Stima pertanto il costo delle attività utili al ripristino (spostamento paretina con inserimento porta REI e rimozione pensilina) in circa 1.500,00 Euro.

3.6 - STIMA

Criterio di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore del compendio immobiliare, costituito da sette unità abitative a destinazione residenziale collocate all'interno di due corpi fabbrica con tipologia a schiera, è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua.

È stata quindi effettuata un'indagine del mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili aventi pari destinazione rispetto a quelli oggetto di disamina tecnica al fine di determinare il corrispettivo valore da assegnare. È stato tenuto anche conto della presumibile classificazione energetica degli edifici in relazione a quanto rilevato allo stato attuale e di qualunque altro elemento utile alla definizione del valore estimativo da assegnare agli immobili. Ai fini della valutazione estimativa è stato altresì considerato che gli immobili sono provvisti anche di un posto auto esterno associato all'unità abitativa, oltre che di un depuratore fognario condominiale per le acque reflue a servizio dell'intero complesso immobiliare.

Stima

Il sottoscritto perito, esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni degli immobili, delle caratteristiche e dello stato di conservazione, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare in genere negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà, con presenza di discreta disponibilità sul mercato di immobili a destinazione residenziale, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, lo scrivente stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia il seguente:

STIMA:

Compendio immobiliare, ubicato a ESTE (PD) - località Torre – Via Manfredini, caratterizzato da sette unità abitative a destinazione residenziale facenti parte di un corpo di fabbrica condominiale costituito da due fabbricati con tipologia a schiera (fabbricato Nord e fabbricato Sud) ciascuno composto da n. 8 unità abitative.

Nello specifico si ha:

**LOTTO 1: UNITA' ABITATIVA CENSITA AL FG. 15 – PARTICELLA 369 SUB. 5 e
6 – PARTICELLA 372 SUB. 2:**

Trattasi nello specifico da un'unità abitativa, disposta al piano terra, primo e secondo di un più ampio fabbricato residenziale a schiera (fabbricato Nord), avente una superficie commerciale pari a circa 140 mq che a 1150,00 €/mq:

€ 161.000,00

Detrazione per adeguamento alla conformità € - 3.000,00

VALORE € 158.000,00

**LOTTO 2: UNITA' ABITATIVA CENSITA AL FG. 15 – PARTICELLA 369 SUB. 8 e
9 – PARTICELLA 372 SUB. 4:**

Trattasi nello specifico da un'unità abitativa, disposta al piano terra, primo e secondo di un più ampio fabbricato residenziale a schiera (fabbricato Nord), avente una superficie commerciale pari a circa 207 mq che a 1000,00 €/mq:

€ 207.000,00

Detrazione per adeguamento alla conformità € - 2.000,00

VALORE € 205.000,00

**LOTTO 3: UNITA' ABITATIVA CENSITA AL FG. 15 – PARTICELLA 369 SUB. 11 e
12 – PARTICELLA 372 SUB. 6:**

Trattasi nello specifico da un'unità abitativa, disposta al piano terra, primo e secondo di un più ampio fabbricato residenziale a schiera (fabbricato Nord), avente una superficie commerciale pari a circa 207 mq che a 1150,00 €/mq:

€ 238.050,00

Detrazione per adeguamento alla conformità € - 2.500,00

VALORE € 235.550,00

**LOTTO 4: UNITA' ABITATIVA CENSITA AL FG. 15 – PARTICELLA 369 SUB. 17 e
18 – PARTICELLA 372 SUB. 7:**

Trattasi nello specifico da un'unità abitativa, disposta al piano terra, primo e secondo di un più ampio fabbricato residenziale a schiera (fabbricato Nord), avente una superficie commerciale pari a circa 196 mq che a 1150,00 €/mq:

€ 225.400,00

Detrazione per adeguamento alla conformità € - 1.500,00

VALORE € 223.900,00

**LOTTO 5: UNITA' ABITATIVA CENSITA AL FG. 15 – PARTICELLA 369 SUB. 20 e
21 – PARTICELLA 372 SUB. 8:**

Trattasi nello specifico da un'unità abitativa, disposta al piano terra, primo e secondo di un più ampio fabbricato residenziale a schiera (fabbricato Nord), avente una superficie commerciale pari a circa 176 mq che a 1150,00 €/mq:

€ 202.400,00

Detrazione per adeguamento alla conformità € - 2.000,00

VALORE € 200.400,00

**LOTTO 6: UNITA' ABITATIVA CENSITA AL FG. 15 – PARTICELLA 370 SUB. 2 e
3 – PARTICELLA 372 SUB. 9:**

Trattasi nello specifico da un'unità abitativa, disposta al piano terra e primo di un più ampio fabbricato residenziale a schiera (fabbricato Sud), avente una superficie commerciale pari a circa 120 mq che a 1150,00 €/mq:

€ 138.000,00

Detrazione per adeguamento alla conformità € - 1.500,00

VALORE € **136.500,00**

LOTTO 7: UNITA' ABITATIVA CENSITA AL FG. 15 – PARTICELLA 370 SUB. 5 e

6 – PARTICELLA 372 SUB. 10:

Trattasi nello specifico da un'unità abitativa, disposta al piano terra e primo di un più ampio fabbricato residenziale a schiera (fabbricato Sud), avente una superficie commerciale pari a circa 118 mq che a 1150,00 €/mq:

€ 135.700,00

Detrazione per adeguamento alla conformità € - 1.500,00

VALORE € **134.200,00**

TOTALE COMPLESSIVO (LOTTO 1 + 2 + 3+4+5+6+7): € **1.293.550,00**

4 - ELENCO ALLEGATI

ALL 01 _ Copia visura, mappa e planimetrie catastali;

ALL 02 _ Copia atto di provenienza;

ALL 03 _ Estratto elenco note conservatoria di Este e note di iscrizione;

ALL 04 _ Contratti di Locazione.

** **

Treviso, li 08/03/2023

IL PERITO

