



Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Marco REFFO (C.F. RFFMRC63L13G224W) con studio in Monselice (PD) iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Padova al n. 2595 ed all'albo dei periti del Tribunale Civile di Padova al n. 1962, è stato incaricato dall'Avv. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di amministratore di sostegno, di procedere alla stesura di una perizia volta a determinare il più probabile valore di mercato di alcuni immobili siti nel Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) in via Groppo. Detti immobili risultano essere di proprietà dei sig.ri [REDACTED]

Il giorno 12 maggio 2021 ho eseguito un sopralluogo raccogliendo le necessarie preliminari informazioni al fine di redigere la presente perizia. Ho fatto richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco (PD) (prot. 4438 del 13-05-2021).

Descrizione dei beni nello stato di fatto

Gli immobili oggetto di perizia comprendono un terreno agricolo di 2.380 m² contiguo ad un lotto di 1.470 m² su cui insiste un fabbricato a destinazione residenziale, il tutto in area decentrata nel Comune di Sant'Angelo di Piove di Sacco. L'edificio è costituito da un fabbricato ad un piano (piano terra) con altezza interna dei locali pari a m 2,95. Da quanto emerso dall'accesso agli atti presso il Comune il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni '60 del 900 e composto dai seguenti locali: ingresso (circa m² 20), soggiorno (circa m² 16), cucina-pranzo (circa m² 19), bagno (circa m² 8), n. 2 camere da letto (rispettivamente circa m² 15 e 15), ripostiglio(circa m² 5).

La struttura portante è costituita da muri presumibilmente in laterizio. Tetto in laterocemento. Infissi in legno con vetro ad uno strato (no vetro camera) e persiane in plastica. I pavimenti di tutti i locali sono in mattonelle di marmo, pavimento e rivestimento del bagno in ceramica. Caldaia murale nel locale ripostiglio con alimentazione a gas metano, termosifoni in tutti i locali. Tinteggiatura al civile. Lo stato generale di conservazione dei risulta complessivamente discreto nei limiti della vetustà. Rilevo la presenza di risalita capillare di umidità su alcune parti delle murature.

L'unità accessoria adibita a garage (circa m² 47), sita a tergo dell'edificio rispetto alla strada, è costituita da un corpo di fabbrica adiacente l'edificio principale con tetto a falda (H_{min.} 2,15 – H_{max} 3,15).

Con una concessione edilizia a sanatoria (anno 1989) è stata condonata una piattaforma scoperta per autolavaggio sita a tergo del garage. Detta piattaforma è stata dotata di una tettoia che non appare nei documenti di cui alla sanatoria e pertanto da ritenersi non conforme.

Per quanto concerne l'aspetto urbanistico è stato richiesto il rilascio di un Certificato di Destinazione Urbanistica relativamente ai mappali 381 e 698. Il C.D.U. è stato rilasciato in data 1-07-2021 prot. 5414/'21-5932/'21. Da esso risulta che i suddetti mappali sono classificati, nel vigente P.R.C., come:

- Foglio 9 particella 381 porzione: Zona agricola E;
- Foglio 9 particella 381 porzione - 698 porzione: Zona C1.E/69;
- Foglio 9 particella 698 porzione: Viabilità.

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune ha consentito di verificare che sono presenti agli atti i seguenti documenti ed elaborati tecnici riferiti all'immobile:

COMUNE DI SANT'ANGELO DI PIOVE DI SACCO (PD)
IMMOBILI IN VIA GROppo N.1

- Autorizzazione per costruzioni edilizie n. 631 del 11-03-1967 (fabbricato)
- Certificato di abitabilità n. 631 del 3-07-1972
- Licenza edilizia pratica n. 1213 del 16-11-1972 (garage)
- Concessione edilizia a sanatoria e agibilità prot. 3585/86 del 5-12-1989 (piattaforma scoperta)

Si rilevano difformità non essenziali riguardanti la foronomia del locale garage.

Al momento del sopralluogo lo stabile risulta abitato ed è nella disponibilità dei proprietari.

I beni immobiliari oggetto di perizia sono così catastalmente individuati e censiti:
al N.C.E.U.

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani/m ²)	Rendita (€)
Sant'Angelo di Piove di Sacco	---	9	698	1	A/3	1	5,5/112	340,86
Sant'Angelo di Piove di Sacco	---	9	698	2	C/6	U	47	87,38
Sant'Angelo di Piove di Sacco	---	9	698	3	D/7	---	---	485,47

Via Groppo n. 1 – piano T

Il tutto corrispondente al C.T. al Foglio 9 particella 698 (Ente Urbano) la cui consistenza è pari a 1.470 m².

N.C.T.

Comune	Foglio	Particella	Qualità/ Classe	Superficie (m ²)	R.D. (€)	R.A. (€)
Sant'Angelo di Piove di Sacco	9	381	Semin Arbor/3	2380	13,20	11,06

I diritti reali come risultanti dalla visura presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali - sono:

- Proprietà per 1/2
- Proprietà per 1/2

N.B. sulle visure catastali si rileva una errata attribuzione di codice fiscale per il sig. [REDACTED] (assumendo per corretto quello indicato sulla Tessera Sanitaria, come sopra riportato); si rileva inoltre un errore del nome proprio (indicato erroneamente [REDACTED] anziché [REDACTED]).

Una verifica presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Padova – Servizio di Pubblicità Immobiliare – ha consentito di accertare che a tutto il 22-07-2021 non gravano formalità pregiudizievoli sull'immobile.

Per il fabbricato residenziale non sono disponibili attestati di prestazione energetica (APE).

Stima del più probabile valore di mercato

Per la stima si fa riferimento ai dati OMI (*Osservatorio del Mercato Mobiliare*) dell'Agenzia delle Entrate relativi al secondo semestre anno 2020 (più recente dato disponibile). La quotazione per la categoria di appartenenza (abitazioni civili) in uno stato di conservazione "normale" risulta di (min ÷ max) 840÷1.000 Euro/m².

Per la stima dei terreni si fa riferimento ai Valori Agricoli Medi per l'anno 2021 – Provincia di Padova – regione agraria n. 4.

Per quanto concerne la stima della piattaforma per autolavaggio si osserva quanto segue. L'opera è stata oggetto di una concessione in sanatoria nell'anno 1989. La sanatoria ha riguardato costruzione di una soletta in cemento di superficie pari a circa 132 m². Non risulta invece sanata la tettoia, con struttura metallica, che ricopre detta piattaforma. Considerato che, al momento del sopralluogo non è stata rilevata la presenza di impianti tecnici tipicamente afferenti ad una stazione di autolavaggio a meno di un vetusto sollevatore di automezzi inserito nel corpo della piattaforma, che quindi la piattaforma si riduce di fatto ad mera soletta di cemento gravata dalla presenza di una tettoia in difformità a quanto concesso in sanatoria, rilevato che il sito, per posizione, destinazione d'uso prevalente (agricola) ed accessibilità, non presenta caratteristiche funzionali ad una attività di autolavaggio, si ritiene che il valore del manufatto sia assorbito dal valore del lotto di terreno e dell'abitazione che vi insiste.

Tenuto conto della vetustà dei fabbricati (abitazione e garage), dei materiali e modalità di costruzione nonché del loro stato di conservazione, della posizione e contesto, ne risulta la seguente stima:

superficie commerciale fabbricato (superficie lorda x coeff. ragguaglio x coeff. vetustà x coeff. conservazione):

- edificio (mappale 698)	m ²	165 x 1,0 x 0,50 x 0,85 =	70,13 m ²
- area scoperta (mappale 698)	m ²	1305 x 0,02	= 26,10 m ²
			<u>96,23 m²</u>

- prezzo unitario abitazione (mappale 698) Euro/m² 1.000,00

- prezzo unitario terreno (mappali 381) Euro/m² 6,00

- valore immobile (mappale 698)	m ²	96,23 x 1.000,00 =	Euro 96.230,00
- valore terreno (mappali 381)	m ²	2.380 x 6,00 =	<u>Euro 14.280,00</u>
Valore commerciale stimato arrotondato			Euro 110.000,00

Monselice, 23-08-2021

In fede

Dott. Ing. Marco Reffo

