

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DI STIMA del 08.04.2024

Beni immobiliari di proprietà già del sig.

LOTTO BZ-4 - VILLA CON GIARDINO - via Paese n. 41, San Genesio Atesino

Attuale identificazione catastale

Comune di San Genesio Atesino - Particella edificiale 551 - sub 3 – Foglio 23

esperto per la valutazione di stima

Arch. Daila Canevari

con studio in via Settima Strada, 7 - 35129 Padova

tel 049 8766132 fax 0498776994 - e-mail daila.canevari@9hstudio.it

SOMMARIO

1.	Premessa.....	3
2.	Interventi eseguiti successivamente alla redazione della perizia	3
2.1	Demolizione del manufatto abusivo	4
2.2	Permesso di costruire in sanatoria a legittimazione totale dell’edificio residenziale	4
2.3	Aggiornamento catastale	4
2.4	Segnalazione Certificata di Agibilità.....	5
2.5	Adeguamenti impiantistici e certificazioni	5
3.	Stato attuale dell’immobile	5
4.	Aggiornamento del valore di stima	6



RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DI STIMA DEL 08.04.2024

La sottoscritta arch. Daila Canevari, come da richiesta dell'avv.

, titolare della proprietà **dell'immobile sito in San Genesio Atesino in via Paese n. 41**, con riferimento alla perizia di stima redatta dalla scrivente in data 8 aprile 2024 in relazione al suddetto immobile, redige la presente relazione integrativa al fine di dare conto, in maniera organica e dettagliata, delle attività intervenute sull'immobile successivamente alla redazione dell'elaborato peritale ed attualizzarne la valutazione di stima.

L'obiettivo del presente documento è quello di aggiornare il quadro conoscitivo già delineato, con particolare riferimento alla risoluzione delle difformità edilizie, urbanistiche e catastali precedentemente evidenziate, all'esecuzione di alcuni interventi edilizi e al conseguimento della agibilità nonché di fornire un aggiornamento della stima del valore di mercato degli immobili alla luce delle attività eseguite sul compendio e delle variazioni del mercato immobiliare locale rilevabili a due anni dalla stima precedente.

1. Premessa

Nella perizia originaria redatta dalla sottoscritta era stata svolta un'analisi approfondita dello stato dei luoghi, sia sotto il profilo tecnico-descrittivo sia sotto il profilo della conformità amministrativa, mettendo in evidenza alcune criticità che incidevano sulla piena regolarità del compendio immobiliare dal punto di vista urbanistico e catastale.

In particolare, dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, la documentazione catastale e i titoli edilizi reperiti presso gli uffici comunali, erano emerse le seguenti criticità:

- le planimetrie catastali non erano coerenti rispetto alla reale consistenza dell'edificio e alla distribuzione interna degli ambienti configurando una situazione di difformità catastale;
- alcune trasformazioni sia interne che esterne e alcune modifiche ai prospetti non trovavano riscontro nei titoli abilitativi esistenti, configurando una situazione di difformità urbanistica;
- presenza, all'interno del giardino, di un manufatto accessorio in muratura con copertura piana, non censito catastalmente e non autorizzato urbanisticamente. Tale manufatto era stato qualificato come abusivo e, sulla base delle verifiche effettuate, ritenuto non sanabile, rendendone pertanto necessaria la demolizione;
- Assenza di agibilità per edificazione risalente nel tempo.

2. Interventi eseguiti successivamente alla redazione della perizia

Successivamente alla redazione della perizia di stima, la proprietà si è attivata incaricando un tecnico abilitato al fine di risolvere tutte le criticità evidenziate.

L'insieme delle operazioni svolte ha affrontato in modo completo le criticità rilevate, provvedendo alla rimozione delle opere non sanabili, alla legittimazione urbanistica delle restanti difformità, alla realizzazione di nuova rete di scarico con sistema disperdente autorizzato, all'aggiornamento catastale dell'immobile, alla richiesta di agibilità e alla redazione di Attestato di Prestazione energetica.

2.1 Demolizione del manufatto abusivo

In attuazione di quanto già indicato nella perizia, si è proceduto alla demolizione del fabbricato accessorio abusivo in muratura con mantenimento del solo muro di contenimento in corrispondenza del dislivello presente tra il lotto e il piano di campagna adiacente lungo il confine est della proprietà.

L'intervento, significativo dal punto di vista economico, ha eliminato l'unico elemento che non poteva essere ricondotto alla legittimità attraverso strumenti amministrativi eliminando una pesante criticità che incideva negativamente anche sulla valutazione complessiva del bene.

2.2 Permesso di costruire in sanatoria a legittimazione totale dell'edificio residenziale

Per tutte le altre difformità edilizie e urbanistiche è stato intrapreso il necessario iter amministrativo che ha condotto all'ottenimento del seguente titolo edilizio legittimante, a firma del geom. Sergio Mario Marasca:

- **Permesso di Costruire in sanatoria n. 80/2025, rilasciato in data 19.12.2025 intestato ai sigg.ri con contestuale ottenimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi art. 76 della L.P. n. 9/2018.**

Il procedimento di sanatoria ha comportato un'attenta ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile e delle trasformazioni intervenute nel tempo, consentendo di regolarizzare tutte le modifiche che non risultavano originariamente assentite.

In particolare **sono state sanate le variazioni distributive, la diversa articolazione dei locali, la presenza di servizi igienici e spazi accessori** non rappresentati negli elaborati originari, nonché alcune **modifiche prospettiche, la conformazione del piano sottotetto, l'abbaino sulla copertura e le scale esterne.**

Attraverso tale titolo abilitativo, l'immobile appare quindi ricondotto ad una **condizione di piena conformità urbanistica.**

2.3 Aggiornamento catastale

Coerentemente con la regolarizzazione urbanistica dello stato dei luoghi, è stato effettuato il dovuto aggiornamento catastale presentando:

- **variazione catastale n. 2459.001.2026, datata 19.01.2026 e registrata in atti dal 10.02.2026.**

Tale aggiornamento ha visto la fusione in una unica unità immobiliare residenziale delle due unità immobiliari preesistenti forzatamente distinte tra loro e ha allineato le planimetrie catastali alla configurazione reale dell'immobile.

L'immobile risulta ora così censito:

Comune di San Genesio Atesino, comune catastale cod. 769
Particella edificiale 551 - sub 3 – Foglio 23 – cat. A/3 – cl. 2
consistenza 12,5 vani - superficie 298 mq – rendita € 936,08

Intestati:	–	proprietà 1/3
	–	proprietà 1/3
	–	proprietà 1/3

E' stata così superata la situazione di disallineamento catastale evidenziato nella perizia, l'immobile è stato quindi ricondotto ad una **condizione di piena conformità catastale**.

2.4 Segnalazione Certificata di Agibilità

A completamento del percorso di regolarizzazione, in data 09.03.2026 è stata presentata Segnalazione Certificata di Agibilità a firma del direttore lavori geom. Sergio Mario Marasca:

- **Segnalazione Certificata di Agibilità - Cod. PRDRRT71T56A952Y-02032026-1027**
prot. SUAP REP_PROV_BZ/BZ-SUPRO/0055070 del 09/03/2026
richiesta dai comproprietari Marialina Kaltenhauser, Roberta Pardatscher e Stefano Pardatscher.

Tale adempimento attesta la sussistenza delle condizioni necessarie per l'utilizzo legittimo dell'immobile sotto il profilo igienico-sanitario, della sicurezza e della conformità impiantistica, rappresentando di fatto il completamento dell'iter amministrativo.

2.5 Adeguamenti impiantistici e certificazioni

- E' stata realizzata una nuova rete interrata per il trattamento e lo smaltimento autonomo delle acque reflue domestiche (acque nere e grigie) realizzando, a partire dal terminale di uscita degli scarichi dall'edificio, raccordo in ghisa, fossa Imhoff prefabbricata in polietilene, pozzetto sifonato a valle della fossa Imhoff, sistema di subirrigazione realizzato mediante n. 2 trincee drenanti da 20 m cadauna (totale 40 m lineari), con tubo drenante PEAD Ø125 mm, letto di pietrisco lavato, tessuto non tessuto a protezione superiore del letto ghiaioso, pozzetto di ispezione e pulizia a monte delle trincee drenanti.
- Il tutto corredato di asseverazione di regolare esecuzione della rete e di certificazioni di conformità e garanzia della fossa Imhoff.
- E' stata redatta dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico esistente corredata di relazione di verifica dell'impianto
- È stato redatto Attestato di Prestazione Energetica dell'intero edificio valido fino al 10.12.2035 regolarmente registrato presso l'Agenzia per l'Energia Alto Adige



3. Stato attuale dell'immobile

Alla luce delle attività sopra descritte, è possibile delineare un quadro aggiornato dello stato dell'immobile, significativamente diverso rispetto a quello riscontrato al momento della redazione della perizia.

Il compendio immobiliare si presenta oggi in una condizione di sostanziale regolarità sotto tutti i principali profili di verifica. Le difformità urbanistiche sono state oggetto di sanatoria mediante idoneo titolo abilitativo, il manufatto abusivo non sanabile è stato completamente rimosso, la situazione catastale è stata aggiornata e resa coerente con lo stato reale dei luoghi, è stata presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità, è stata realizzata nuova rete di smaltimento acque nere, è stato certificato l'impianto elettrico ed è stato redatto Attestato di prestazione energetica dell'edificio.

Si può pertanto affermare che l'immobile risulta oggi pienamente allineato dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale. Tale condizione rappresenta un elemento di rilievo non solo sotto il profilo tecnico-amministrativo, ma anche in termini di valorizzazione economica del bene, in quanto ne accresce il valore, la commerciabilità e l'interesse sul mercato.

4. Aggiornamento del valore di stima

Con riferimento alla stima del valore di mercato dell'immobile, si ritiene corretto procedere al suo aggiornamento, alla luce sia delle attività edili e amministrative eseguite sull'immobile, sia dell'evoluzione del contesto di mercato.

Nella perizia originaria era stato assunto un valore di vendita a nuovo pari a _____ determinato sulla base di un'attenta analisi comparativa del mercato locale riferito ad immobili di pregio analoghi, ristrutturati e immessi sul mercato in condizioni assimilabili al nuovo.

Contestualmente, erano stati stimati i costi necessari per portare l'immobile a tale stato, includendo non solo le opere edilizie e impiantistiche, ma anche tutte le spese tecniche e amministrative connesse alla regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché alla demolizione del manufatto abusivo, addivenendo ad un valore unitario medio arrotondato, mediato tra il valore attribuibile alle due porzioni del fabbricato in diverso stato di conservazione, pari a _____ di superficie commerciale complessiva, per un valore totale della proprietà di € _____

Alla luce degli sviluppi successivi alla redazione della perizia, si rileva come una parte di tali costi e dell'onere correlato alla realizzazione degli interventi e agli adempimenti amministrativi, sia già stata effettivamente sostenuta dalla proprietà. In particolare come già anticipato nei precedenti paragrafi, si è proceduto alla demolizione del fabbricato abusivo, alla realizzazione del nuovo impianto di scarico e sub irrigazione, alla redazione e presentazione della pratica edilizia in sanatoria, all'ottenimento del relativo titolo abilitativo, all'aggiornamento catastale e alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità. Si tratta di attività che, oltre ad avere un costo economico diretto, hanno comportato un onere indiretto per la proprietà per tutte le attività e i tempi dedicati a tale fine, con un conseguente significativo miglioramento in termini di certezza giuridica e commerciabilità del bene.

Per tali ragioni, si ritiene congruo considerare, nell'ambito dell'aggiornamento della stima, un incremento forfettario del valore pari a € 60.000, quale riconoscimento dei costi diretti e dell'onere sostenuti per gli interventi edili, per gli adeguamenti e le certificazioni impiantistiche e per il processo di regolarizzazione catastale e urbanistica. Tale importo viene assunto in via sintetica, in quanto rappresentativo dell'insieme delle spese tecniche, amministrative e operative sostenute, nonché dell'onere affrontato.

Per quanto concerne invece l'andamento del mercato immobiliare locale, si osserva che nell'arco temporale intercorso tra il 2024 e 2026, il mercato locale evidenzia nel complesso un andamento sostanzialmente stabile con segnali di ripresa e variazioni contenute entro un intervallo compreso tra stabilità e crescita moderata fino al 5% annuo negli ultimi due anni. Il mercato **residenziale del Trentino-Alto Adige** si conferma tra i più costosi d'Italia anche nel primo trimestre del **2026**, in particolare, per immobili di pregio ubicati in contesti turistici e di elevata qualità paesaggistica, come quello in oggetto, per i quali si rileva una domanda crescente a fronte di un'offerta limitata con conseguente maggiore crescita dei valori rispetto alla media (Corriere economia – Osservatorio Immobiliare .it - Borsino Immobiliare - Ufficio Studi Idealista).

A tali considerazioni sul rialzo generalizzato dei valori del mercato immobiliare locale, si è aggiunto un ulteriore elemento di valutazione, reso possibile proprio dal lasso di tempo intercorso dalla stesura della perizia ad oggi, ovvero sia è stato possibile constatare concretamente l'esistenza di un forte interesse da parte del mercato locale nei confronti della proprietà in oggetto, che si distingue per il carattere unico dell'immobile in oggetto non solo per la tipologia, in quanto villa d'epoca circondata da parco, ma anche

per la particolare panoramicità della sua posizione e per la collocazione strategica sia nel contesto del paese di San Genesio sia per la vicinanza alla città di Bolzano.

Alla luce delle considerazioni su esposte, a seguito nuova indagine di mercato dalla quale emerge un rialzo generalizzato dei prezzi e una estrema esiguità di offerta di immobili simili a fronte di una significativa manifestazione di interesse, si ritiene che il valore di stima individuato nel 2024, pur rimanendo entro limiti di prudenza, possa essere ragionevolmente rivalutato almeno dell'8,5 %, oltretché incrementato dell'importo determinato a seguito dei costi sostenuti per l'esecuzione degli interventi e il conseguimento delle conformità; ne consegue:

$$\text{€ } 1.140.000,00 + 8,5 \% + \text{€ } 60.000,00 = \text{€ } 1.295.000,00$$

Tenuto conto di quanto sopra esposto il più probabile **valore di libero** mercato attribuibile alla proprietà immobiliare in oggetto nella sua interezza, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, tenendo conto dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare, minimamente arrotondato, risulta pari a:

€ 1.295.000,00 (euro unmilione duecentonovantacinquemila/00)

alla data del 10 giugno 2026

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

Tale valore è riferito ad un tempo di vendita ordinario, ovvero sia di almeno 12 mesi; alle condizioni di mercato attuali si può ritenere che qualora insorga l'opportunità di una vendita a più breve termine, potrebbe essere congruo un abbattimento del valore di vendita fino al 25%.



La presente relazione costituisce aggiornamento e integrazione della perizia di stima originaria alla luce delle intervenute modifiche e degli elementi sopravvenuti.

Padova, 10 giugno 2026

arch. Daila Canevari

Allegati

1. Aggiornamento catastale
2. Permesso di Costruire in Sanatoria
3. Segnalazione Certificata Agibilità – Certificazioni
4. Attestato Prestazione Energetica