

## TRIBUNALE di PADOVA

Sezione Civile e Fallimenti

G.D. Dott.ssa Paola ROSSI

Fallimento n. 159/2020

[REDACTED]



Abitazione in via Stradone n. 19 a Campo San Martino - coordinate Google 45°33'52.6"N 11°50'08.4"E

### Consulenza Tecnica d'Ufficio

[REDACTED], residente a Campo San Martino (PD) in [REDACTED] quale titolare della ditta individuale [REDACTED] con sede legale in Mestrino (PD), via [REDACTED], avente ad oggetto riparazioni e costruzioni edili compreso l'asporto, il trattamento e la consegna in discarica di lastre di copertura.

**Curatore fallimentare:** Dott.ssa Nicoletta Zemella con studio in Padova | via Berchet n. 16

PROSPETTO RIELOGATIVO LOTTO UNICO

**DIRITTO VENDUTO**

Diritto di proprietà per la quota di 1/8

**UBICAZIONE**

Abitazione in via Stradone n. 19 a Campo San Martino - coordinate Google 45°33'52.6"N 11°50'08.4"E

**QUALITA'**

Edificio residenziale su due piani con due unità da regolarizzare

**COMPOSIZIONE**

L'immobile oggetto di stima è collocato in una laterale di via Stradona, nei pressi del centro della frazione di Busiago Nuovo, nel comune di Campo San Martino, a pochi passi dalla piazza e della chiesa.

Si tratta di un fabbricato realizzato nel 1966 a seguito dell'ottenimento della concessione edilizia 50/65.

Originariamente progettato e realizzato su un unico piano a pianta rettangolare, si è successivamente sviluppato in modo abusivo su due piani con la realizzazione di una scala in ferro con rampa una unica posta a ridosso del confine est, la realizzazione di un ulteriore volume al piano primo e volumi di completamento al piano terra.

Essendo la configurazione distributiva dell'attuale immobile sostanzialmente diversa da quanto autorizzato e riportato nelle mappe catastali, si ritiene più semplice far riferimento alle planimetrie depositate in sede di richiesta di sanatoria anche se ancora diverse dallo stato attuale ma più verosimili.

Sono presenti due distinte unità immobiliari con accesso comune dalla corte esterna condominiale; all'unità del piano terra vi si accede direttamente dalla corte esterna, all'unità del piano primo attraverso la corte esterna e la scala in ferro posta nella parte est del lotto a ridosso del confine di proprietà. Presente un solo garage.

**Piano terra**

Appartamento autorizzato ha una superficie commerciale di circa mq 66.39 la parte rimanente è costituita da garage 36.64 mq circa e ampliamento sempre abusivo lato nord mq 14.85 c.a.;

Il piano terra allo stato attuale si sviluppa in pianta con ingresso, soggiorno e pranzo, cucinino – cottura collegato direttamente al bagno, dall'ingresso si accede alle due camere di circa 16 mq.

La realizzazione del garage lungo il lato ovest dell'edificio ha sacrificato la camera più a nord che ha perso i requisiti di agibilità non potendo godere di aerazione e illuminazione diretta.

**Finiture**

Pavimenti con piastrelle in ceramica risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, di diversa tipologia, manifattura e dimensione, il pavimento in alcuni punti risulta sistemato in modo non professionale con materiali di fortuna, in alcune pareti (cucina) sono presenti muffe ed efflorescenze, chiazze di umidità con distacco di intonaco e tinteggiatura in molti punti, il bagno e i sanitari sono di livello scadente nel complesso l'unità è mal tenuta e insalubre, sulla parete della zona cottura lato est è presente una zona di muffa (foto

precedente).

Tutti i materiali utilizzati sono economici, di scarsa qualità, mal conservati. I serramenti sono di diversa tipologia, le finestre sono in legno ma anche in alluminio senza taglio termico, privi di caratteristiche di coibentazione.

#### **Impianti**

L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, si ritiene sia funzionante in quanto normalmente utilizzato, è presumibilmente riferito all'epoca di costruzione dell'edificio e pertanto assolutamente datato e probabilmente non a norma. Non è presente l'impianto di riscaldamento, c'è una stufa economica a legna che riscalda gli ambienti; il portoncino di ingresso è in ferro e vetro.

#### **Piano primo**

Appartamento non autorizzato, ha una superficie di circa di circa 68 mq commerciali oltre alla terrazza, la parte realizzata abusivamente ha una superficie di circa mq 21.36; si accede attraverso la scala in ferro a rampa unica collocata lungo la parte est del lotto, si percorre la terrazza lungo tutto il fronte sud dell'edificio e si accede a un locale realizzato abusivamente dopo la domanda di sanatoria che ha visto la chiusura con la realizzazione di un nuovo volume di una parte della terrazza posta a ovest sopra il locale garage. Il piano primo è costituito dal nuovo locale destinato a ingresso, una cucina con zona soggiorno, due camere di diversa dimensione e un bagno, il tutto in proiezione del piano terra.

#### **Finiture**

Il piano primo è di più recente realizzazione e nel tempo è stato meglio conservato con piccoli puntuali interventi di ristrutturazione che non hanno interessato l'unità immobiliare nel suo insieme ma solo parti di esso. Sono stati in parte sostituiti i serramenti e il portoncino di ingresso, gli scuri sono in legno, sono stati rivestiti i vecchi pavimenti con ceramiche più moderne con pavimenti vinilici effetto legno, sostituite le porte interne, si tratta di interventi puntuali effettuati con materiali di qualità mediocre che conferiscono comunque all'immobile un sufficiente confort abitativo.

#### **Impianti**

Gli impianti sono stati realizzati sottotraccia, non si è in possesso di alcuna dichiarazione di conformità che andrebbe verificata con l'ausilio di personale qualificato. Il riscaldamento di locali è affidato a una stufa a pellet collocata nella zona giorno, presente uno scaldavivande in bagno, uno split nella zona ingresso.

### **DIMENSIONI**

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

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dagli elaborati dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici progettuali, senza effettuare alcun rilievo dettagliato in loco, con relative approssimazioni e arrotondamenti. Le superfici indicate si riferiscono alla sola porzione del piano terra dotata di regolare autorizzazione edilizia e non alla parte abusiva.

| foglio | particella | sub | destinazione | piano | sup. lorda<br>[mq] | coeff. | sup.<br>comm.le<br>[mq] |
|--------|------------|-----|--------------|-------|--------------------|--------|-------------------------|
| 1      | 116        | 2   | appartamento | T     | 66,39              | 1      | 66,39                   |
|        |            |     | area esterna | T     | 114,51             | 0,1    | 11,45                   |
| totali |            |     |              |       |                    |        | 77,84                   |

Le parti di edificio realizzate abusivamente al piano terra e al piano primo hanno una superficie omogeneizzata pari a 111.10 mq come indicato in perizia a pagina 13.

## DESCRIZIONE CATASTALE

### COMUNE DI CAMPO SAN MARTINO - Catasto Fabbricati

#### Immobile 1

Foglio 1 | particella 116 **sub 2**

via Stradone n. 19 piano: T-1 | R.C. Euro 445,44 - cat. A/3 | Cl. 1 | Cons. 7,5 vani | Sup. Cat. 148 mq |

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CAMPO SAN MARTINO (B564) (PD) Foglio 1 Particella 116.

#### Immobile 2

Foglio 1 | particella 116 **sub 3**

via Stradone n. 19 piano: T | R.C. Euro 57,95 - cat. C/6 | Cl. 1 | Cons. 33 mq | Sup. 39 mq |

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CAMPO SAN MARTINO (B564) (PD) Foglio 1 Particella 116.

### **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2.**

|            |
|------------|
| [REDACTED] |
| [REDACTED] |
| [REDACTED] |
| [REDACTED] |
| [REDACTED] |
| [REDACTED] |
| [REDACTED] |
| [REDACTED] |
| [REDACTED] |
| [REDACTED] |

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

Il fabbricato insiste su area distinta al **Catasto Terreni** avente gli estremi:

Foglio 01 particella 116 | Qualità ente urbano | Sup 280 mq

Nota:

**(\*) dalla relazione notarile del 12 luglio 2021 a firma del notaio [REDACTED], depositata agli atti, si evince che i beni descritti risultano nella titolarità per la quota di 1/8 del sig [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] (in catasto erroneamente indicata la quota di 11/84).**

E' parte del compendio immobiliare anche se non riportato in visura la particella 116 sub 1 – Via Stradone, n. 19 P.T. – 8 -B.C.N.C. – cortile.

#### **CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI**

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato dell'unità immobiliare, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione. Le planimetrie catastali non corrispondono con lo stato di fatto devono essere presentate nuovamente, costo presunto Euro 1.100,00 iva e diritti catastali compresi, già considerati e forfettariamente detratti dal valore unitario di stima.

#### **CONFINI**

Con riferimento all'estratto di mappa la particella **116**, foglio 1 del Catasto Terreni, Comune di Campo San Martino, confina come segue:

- a NORD con la particella 100, stesso comune e foglio;
- ad OVEST con particella 303, stesso comune e foglio;
- a SUD con particella 247, stesso comune e foglio
- ad EST con la particella 100, stesso comune e foglio.

Va considerato che il limite sud della strada di accesso ai lotti corrisponde con il limite sud della particella

116 e pertanto la superficie pertinenziale dell'edificio (recintata), all'interno della proprietà risulta inferiore rispetto a quella catastale.

### PROVENIENZA

Per titolo ultraventennali l'originaria particella 116 del foglio 1 del CT risulta in piena proprietà del signor [REDACTED] - per successione legittima apertasi in data 11 gennaio 1974 [REDACTED]

[REDACTED] sopra citata, l'eredità è stata devoluta alla moglie [REDACTED] per la quota di 1/3 di usufrutto e ai figli in quote uguali per la proprietà gravata dal suddetto diritto di usufrutto per la quota di 1/3 (un terzo), si veda relazione notarile allegata.

I ben stessi risultano nella titolarità, per la quota di 1/8 (un ottavo) di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] in fallimento giusta sentenza del 23 dicembre 2020, n. 162/2020 del Tribunale di Padova depositata al Registro delle Imprese di Padova in data 30 dicembre 2020 (fallimento n. 159/2020), per essere allo stesso pervenuti a seguito di successione legittima apertasi in data [REDACTED]

[REDACTED] come risulta dalla dichiarazione di successione registrata a cittadella al n. 77, vol. 163 e trascritta a Padova in data 23 giugno 1979 ai n.ri. 10882/8548 (erroneamente voltura per la quota di 1/3).

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **ipoteca iscritta a Padova in data 16 marzo 2017 ai nn. 10061/1599** per Euro 426.996,40 a favore della società EQUITALIA SERVIZIO DI RISCOSSIONE SPA, con sede in Roma, per la quota di 2/224 di nuda proprietà;
- **sentenza di fallimento in data 23 dicembre 2020**, sopra citata, trascritta a Padova in data 18 giugno 2021 ai n.ro 26372/17366;

Si precisa che risulta erroneamente indicato in catasto in capo alla signor [REDACTED] la quota di proprietà di 11/84 anziché 1/8 e pertanto sarà necessario procedere alla regolarizzazione ai fini della vendita.

Si evidenzia inoltre che risulta trascritta a Padova in data 15 luglio 2019 ai n.ri 29288/18751 la successione legittima apertasi in data 15 settembre 2017 in [REDACTED]

[REDACTED], nella quale veniva erroneamente indicata la quota di proprietà pari a 1/3 dei beni in oggetto, quando invece la signora [REDACTED] in base all'articolo 127 del CC anteriore alla riforma del diritto di famiglia del 1975 era divenuta titolare a seguito della successione del marito sig. [REDACTED], unicamente dell'usufrutto per la quota di 1/3 (un terzo).

Non risultano nel ventennio passaggi per donazione o successione.

### OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato e normalmente utilizzato

**REGOLARITA' EDILIZIA****A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O DA PIANO DEGLI INTERVENTI**

Secondo quanto previsto dal PI adottato estrapolato dal sito del comune di Campo san Martino, Zone significative Busiago – elaborato 2.3.6 scala 1.2000, terzo piano degli interventi agosto 2022 - l'immobile oggetto di perizia ricade all'interno delle aree ad urbanizzazione consolidata da P.A.T.I.

3.1.1. - Z.T.I.O. residenziale di Centro storico Per gli ambiti di interesse storico coincidenti con i centri storici codificati nel PATI, il P.I. disciplina gli interventi ammissibili per ogni edificio di interesse storico-architettonico, ovvero di interesse tipologico – ambientale. Queste Z.T.I.O. sono regolamentate dal successivo art. 47.

**B) PRATICHE EDILIZIE**

Dalla verifica presso gli archivi comunali, è risultato che l'edificio è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Licenza edilizia n. 50/65 rilasciata in data 28/12/1965 a [REDACTED] “per essere autorizzato a costruire una casa minima ad uso abitazione”;
- Non è stata rinvenuto il certificato di agibilità;
- Domanda di concessione edilizia a sanatoria prot. 13076 del 08/11/01 pratica edilizia 01/240 per l'ampliamento di un fabbricato residenziale in assenza di concessione edilizia;
- Sopralluogo in data 09/07/2001 presso l'immobile da parte del tecnico comunale;
- Comunicazione di avvio procedimento amministrativo e richiesta integrazione atti del 12/07/2001 con la quale il Comune di Campo san Martino, chiedeva alla proprietà l'integrazione della domanda con alcuni elaborati;
- Deposito integrazioni Prot. 5763 del 18 giugno 2002 prot. 7115;
- Comunicazione del comune di Campo San Martino del 23 luglio 2002 con la quale si comunicava *“parere favorevole al rilascio della concessione a sanatoria ai sensi dell'art. 97 terzo comma della L.R. 61/85, a condizione che sia costituito diritto di superficie o vincolo di inedificabilità assoluta su una superficie di mq 100 della proprietà ad est e vincolo di inedificabilità sul fondo a ovest”*. Si chiedeva pertanto l'integrazione della pratica edilizia con presentazione di documenti e il pagamento degli oneri di urbanizzazione oltre alla sanzione amministrativa.

Non essendo mai pervenuta l'integrazione richiesta la pratica risulta decaduta.

**ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'**

Premesso che non è stato eseguito alcun rilievo dettagliato delle unità immobiliari oggetto di perizia, nel corso del sopralluogo si è provveduto a una ricognizione visiva dello stato dei luoghi con l'esecuzione di alcune misure a campione necessarie a verificare e confrontare quelle riportate negli elaborati di progetto approvati per il controllo della conformità edilizia.

Dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva

e previste dalla norma, sono state riscontrate alcune sostanziali difformità rispetto alla Licenza edilizia n. 50/65 rilasciata in data 28/12/1965 a [REDACTED].

- Dalla verifica dello stato dei luoghi risulta che il fabbricato residenziale è stato realizzato in difformità alla licenza edilizia n. 50/65 essendo costruito con due piani fuori terra invece che uno come autorizzato e con ulteriori ampliamenti al piano terra;
- sul fronte nord del fabbricato e fino a confine, è stato realizzato abusivamente un ampliamento di forma trapezoidale con superficie lorda in pianta di mq 14.53 circa e di altezza 2.85 ml circa adibito a ripostiglio;
- lungo tutto il fronte ovest del fabbricato, dall'allineamento di quello autorizzato fino al confine nord, è stato realizzato abusivamente un secondo ampliamento di forma trapezoidale con superficie lorda in pianta di circa mq 36.64 di altezza circa ml 2.85 adibito a garage;

Rispetto agli abusi indicati dall'ufficio tecnico e indicati nella ingiunzione del 23 luglio 2002 risultano ulteriori abusi relativi alla chiusura di parte del piano primo della terrazza, delle modifiche interne, la realizzazione di due unità distinte prive di agibilità.

Il progetto originario citato n. 50/65, resta l'ultimo riferimento autorizzato essendo che il successivo progetto a sanatoria non è mai stato portato a termine, alla richiesta di integrazione inviata dal comune di Campo san Martino la Committenza non ha dato seguito e la pratica, come confermato dall'ufficio tecnico comunale non risulta completa e oramai decaduta per decorsi termini.

A seguito dell'appuntamento in data 6 dicembre 2022 del successivo incontro in data 24 gennaio 2023, con l'architetto [REDACTED] capo settore dell'ufficio tecnico del settore edilizia privata del comune di Campo san Martino e con [REDACTED] tecnico istruttore, è stato appurato che la pratica edilizia è da considerarsi decaduta per decorsi termini temporali. Tutta la parte realizzata in ampliamento al progetto originario è abusiva e non sanabile in assenza di distanze tra fabbricati e confini.

La regolarizzazione amministrativa ma non edilizia della parte realizzata in assenza di titolo edilizia potrà avvenire solo con l'applicazione della c.d. fiscalizzazione dell'abuso come previsto dall'art. 34, c. 2 del D.P.R. n. 380/2001 recita: *"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale....."*.

Questa disposizione, in sostanza, consente di mantenere un'opera abusiva – perché realizzata in difformità dal Permesso di Costruire – se la demolizione della parte eseguita in difformità dal titolo compromette la staticità della parte conforme.

In questa sede è possibile solo calcolare in via preliminare e indicativa la sanzione amministrativa a solo titolo informativo. Il calcolo definitivo verrà effettuato dall'ufficio tecnico comunale in sede di presentazione della pratica edilizia.

Al momento attuale dovrà essere percorso "l'iter normale" previsto dal DPR 380/2001.

Nel caso di specie si sono rilevati abusi consistenti in:

- aumento di cubatura di circa 353,70 mc e, sinteticamente, modifiche interne e prospettiche.

L'aumento di cubatura, essendo in totale contrasto con la vigente normativa edilizio/urbanistica, è soggetto al pagamento, ai sensi art. 34 del DPR 380/01, di una sanzione pari al doppio del costo di produzione determinato ai sensi della Legge 392/78 (equo canone).

Considerato che le superfici del garage e di locali annessi alto nord vanno moltiplicati per 0,5 e 0,3 in quanto superficie accessoria, ne deriva una superficie convenzionale di mq 111,10

**TABELLA 2 - Determinazione del COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE**  
(con riferimento all'art. 13 e segg. della L. 27 luglio 1978 n. 392 ed Allegato "A")

| COSTO BASE<br>(Euro / mq.)<br>(ex Lire 1.450.000<br>ultimo dato<br>Ministeriale al<br>18/12/1998) | TIPOLOGIA<br>(categoria Catastale)<br><br>(introdurre tipologia<br>catastale e relativo<br>coeff.) | DEMOGRAFIA<br>abitanti<br><br>(Comune di<br>Fossano ><br>10.000 quindi<br>coeff. = 0,90) | UBICAZIONE<br>zona<br><br>(introdurre zona e<br>relativo coeff.) | LIVELLO<br>piano<br><br>(introdurre livello<br>piano solo<br>qualora immobile<br>con almeno 3<br>p.f.) | VETUSTA'<br>anni<br><br>(introdurre anni<br>vetustà e relativo<br>coeff.) | CONSERVAZ.<br>stato<br><br>(introdurre stato<br>di<br>conservazione<br>e relativo coeff.) | COSTO UNITARIO<br>DI PRODUZIONE |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|                                                                                                   | (es. A2)                                                                                           |                                                                                          | (es. 3 -<br>PERIFERA)                                            | (es P. 1°)                                                                                             | (es. 50 anni)                                                             | (es.<br>NORMALE)                                                                          |                                 |
| 748,860                                                                                           | 1,05                                                                                               | 0,80                                                                                     | 1,00                                                             | 1,00                                                                                                   | 0,70                                                                      | 0,60                                                                                      | 264,20                          |

**TABELLA 3 - calcolo EQUO CANONE**

| SUPERFICIE<br>CONVENZIONALE | COSTO UNITARIO DI<br>PRODUZIONE | COSTO DI PRODUZIONE |
|-----------------------------|---------------------------------|---------------------|
| 111,10                      | 264,20                          | 29.352,38           |

**TABELLA 4 - calcolo ADEGUAMENTO ISTAT**

| COSTO DI<br>PRODUZIONE | AUMENTO ISTAT<br>(da 18/12/1998 a oggi)<br>(aggiornam con indice<br>ISTAT relativo al costo<br>di costruz. fabb. resid.) | COSTO DI PRODUZIONE<br>(ATTUALIZZATO) |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 29.352,38              | coeff. 1,609<br>(vd conteggio a parte)                                                                                   | 47.227,97                             |

**TABELLA 5 - calcolo FISCALIZZAZIONE**

| APPLICAZIONE<br>ART. 34 DPR<br>380/01 | IMPORTO FISCALIZZAZIONE<br>EX ART. 34 DPR 380/01 |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------|
| x 2 = Euro                            | 94.455,95                                        |

Sulla base dei conteggi effettuati dallo scrivente, da verificare dall'ufficio tecnico al momento della presentazione della partica edilizia, l'importo di fiscalizzazione risulta pari a Euro 95.000,00 arrotondati per la realizzazione dei volumi abusivi al piano terra, la realizzazione di un intero piano primo con ricavo di nuova unità immobiliare oltre a una volume in corrispondenza dell'ingresso del piano primo.

Oltre a ciò si deve aggiungere la sanzione per opere interne e prospettiche di € 1.000,00, la sanzione per compatibilità paesaggistica che potrà essere individuata solo alla presentazione del progetto regolarizzazione amministrativa, diritti e valori bollati per il rilascio del permesso di costruire quantificabili in € 500,00 per un totale di circa € 1.500,00.

**Costo di fiscalizzazione pari al doppio del costo di costruzione viene individuato in Euro 95.000,00 arrotondati.**

**Come precedentemente anticipato si tratta di un costo indicativo e non definitivo calcolato in sede di**

redazione della perizia al fine di fornire una utile indicazione al lettore sull'importo orientativo da corrispondere al comune per la fiscalizzazione dell'abuso.

L'importo definitivo dovrà essere calcolato e verificato dall'ufficio tecnico comunale in sede di presentazione del progetto di "sanatoria".

I costi tecnici presunti sono individuabili in circa Euro 6.000,00 (seimila/00) comprensivi della sanzione per opere interne e variazioni prospettiche.

#### **PREZZO BASE**

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

Nella valutazione del bene va considerato quanto in precedenza esposto in merito alla consistenza del lotto, alla sua ubicazione, alla zona di gravitazione con relativa accessibilità, alla destinazione urbanistica dell'area, all'attuale andamento del mercato immobiliare, alle problematiche riscontrate in merito alle opere abusivamente realizzate, al carente stato di conservazione e manutenzione, alla presenza di problemi infiltrativi, alla presenza di muffe sulle pareti, all'assenza dell'impianto di riscaldamento, alla scarsa appetibilità commerciale.

La parte oggetto di valutazione va riferita alla sola parte di bene legittimamente autorizzato

**DIRITTO VENDUTO:**

**Diritto di proprietà per la quota di 1/8**

**Superficie commerciale unità immobiliare piano terra mq 66.39 c.a.**

**Area esterna pertinenziale utilizzabile mq 114.51 c.a.**

A solo scopo informativo si riportano a seguire i valori di stima per la zona di riferimento indicati dai principali siti specializzati:

#### **Osservatorio Immobiliare**

(Abitazioni civili, stato conservativo normale):

Attuali valori medi di mercato Euro/mq: 950 – 1.150.

#### **Borsino immobiliare**

Abitazioni stabili in seconda fascia valore min.

Euro 802,00; valore medio Euro 872,00; Valore mass. Euro 941,00.

Le quotazioni non possono intendersi sostitutive della "stima del valore immobiliare", ma soltanto di ausilio alla stessa; esse si riferiscono all'ordinarietà degli immobili e il loro utilizzo nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della sua ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore operanti in zona, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione il tipo di procedura in atto, e tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima, comprese le effettive condizioni fisiche del bene, l'insalubrità degli ambienti del piano terra, l'assenza di appetibilità commerciale.

| foglio | particella | sub | destinazione                       | piano | sup. lorda<br> mq | coeff. | sup. comm.le<br> mq | valore<br>unitario di<br>stima Euro/mq | Valore<br>complessivo di<br>stima Euro |
|--------|------------|-----|------------------------------------|-------|-------------------|--------|---------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 1      | 116        | 2   | appartamento                       | T     | 66,39             | 1      | 66,39               | 600,00                                 | 39.834,00                              |
|        |            |     | area esterna                       | T     | 114,51            | 0,1    | 11,45               | 600,00                                 | 6.870,60                               |
|        |            |     | <b>totali</b>                      |       |                   |        | <b>77,84</b>        |                                        | <b>46.704,60</b>                       |
|        |            |     | <b>VALORE DI STIMA ARROTONDATO</b> |       |                   |        |                     |                                        | <b>47.000,00</b>                       |

Valore complessivo di stima arrotondato: 47.000,00 Euro

Assenza di garanzie – 15% = 39.950,00

LOTTO UNICO | VALORE DI STIMA QUOTA PROPRIETA' (1/8) = 4.993,75 Euro

**LOTTO UNICO | VALORE DI STIMA ARROTONDATO QUOTA PROPRIETA' (1/8) = 5.000,00 Euro**

Presunti costi per la fiscalizzazione dell'abuso euro 95.000,00 (novantacinquemila/00) da verificare con ufficio tecnico in sede di presentazione del progetto di sanatoria; spese tecniche complessive euro 6.000,00 (seimila/00).

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, derivanti da indagini ambientali ed eventuali interventi di bonifica, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

## OFFERTE IN AUMENTO

## PUBBLICITA' COMMERCIALE