

**Documento
del
21/03/2024**

COMUNE DI PERNUMIA

**PORZIONE DI EDIFICIO AD USO
RESIDENZIALE, piano primo
SITO IN VIA CORNOLEDO 42**



PERIZIA DI STIMA

ARCHITETTO PAOLO TURRA
PROJECT Scarl Soc. Professionale
via Mure Ospedale 21 45100 Rovigo
Telefono e fax 0425 24864
email: arch.paolo.turra@awn.it



MANDATO - ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto arch. Paolo Turra, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Rovigo nella sezione A al n. 202, nonché all'Albo dei CTU del Tribunale di Rovigo al n. 824, è domiciliato in Rovigo, Via Mure Ospedale n.21 presso la Società Professionale PROJECT Scarl.

A seguito dell'incarico ricevuto dall'avvocato Patrizia Mazzagardi domiciliata in Rovigo via Verdi 4A presso ComLegis, in qualità di Curatore dell'eredità giacente del sig. Giancarlo Reggianini deceduto il 06/11/2020, proprietario della porzione di edificio ad uso residenziale sito in Comune di Pernumia (Pd) in via Cornoledo 42, eseguiti i sopralluoghi di rito, assunte le utili informazioni e compiuti i necessari accertamenti, di seguito rassegna la presente relazione per determinare il più probabile valore di mercato.

Preliminarmente si precisa che il più probabile valore di mercato stimato non corrisponde ad un prezzo, ma bensì – come definito dal Regolamento 575/2013/UE art. 4 comma 1 punto 76 - all' *«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni»*.

In sostanza il **valore di stima** che si determinerà si presuppone che possa verificarsi, il **prezzo** invece rappresenta un dato certo e storico che si è già verificato.

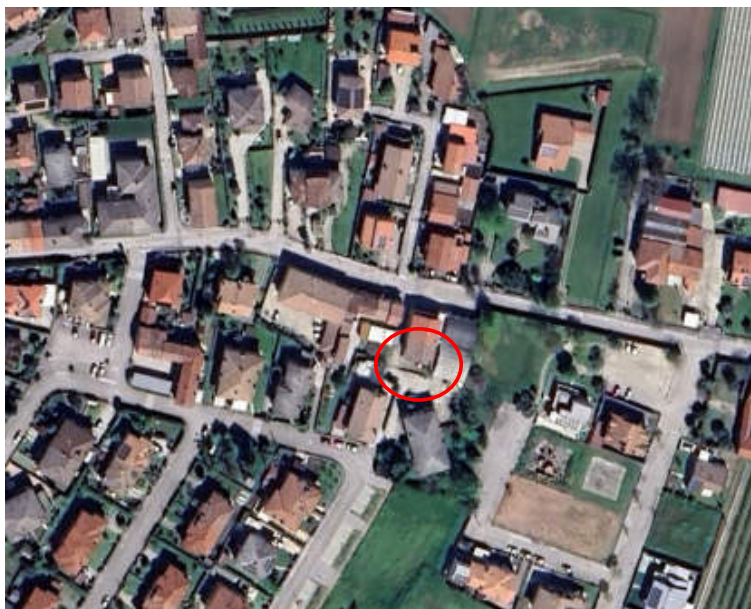
Considerando ora il momento storico che sta attraversando il mercato immobiliare, che dopo aver evidenziato una notevole flessione dei prezzi sta vivendo un lungo periodo di stagnazione che rende difficile rilevare valori comparabili, parlare di valore di mercato oggi risulta molto aleatorio.

Una stima per essere credibile e sufficientemente attendibile deve escludere ogni riflessione personale, pertanto il perito deve essere soggetto "sopra le parti", quindi visto lo scopo per cui viene redatta questa perizia e il ruolo del sottoscritto, spoglio di ogni specifico interesse, si evidenzia che i valori espressi possono essere considerati senza dubbio "*super partes*" in considerazione anche del fatto che sono stati determinati secondo criteri prudenziali, **tralasciando quindi ogni elemento o componente speculativa**.

Beni in Comune di PERNUMIA (Pd), via Cornoledo n. 42

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Porzione di edificio residenziale sito al primo piano con ampia terrazza ad uso esclusivo;



Quota e tipologia del diritto

- Proprietà 1000/1000 di **EREDITA' GIACENTE DI GIANCARLO REGGIANINI** con sede in Rovigo, CF 93043970297;

Identificati al Catasto Fabbricati:

EREDITA' GIACENTE DI GIANCARLO REGGIANINI con sede in Rovigo, CF 93043970297, proprietà 1000/1000;

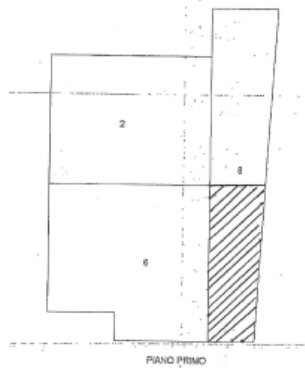
COMUNE DI PERNUMIA

- Foglio 10 Particella n 1039 sub 6 Cat. A/3, Cons. vani 4, Rendita € 299,55, via Cornoledo n 42 p. 1;

Confini: nord subalterni 9 e 10, est subalterno 8, sud ed ovest area cortiliva, salvo altri più esatti ed attuali;

Dati derivanti da: denuncia di variazione dell'Ufficio del Territorio di Padova voltura n. 6019.1/2024 pratca prot. n. PD0034474 in data 15/0/2024;

Nella vendita sono compresi i diritti di comproprietà pertinenti all'unità immobiliare in oggetto, sull'area coperta e scoperta dell'edificio censita al Catasto Terreni al Foglio 10 Particella 1039 di 845 mq classificata Ente Urbano, sulle fondazioni, strutture portanti, tetto e quant'altro è da ritenersi di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e quali risultano dall'elaborato planimetrico, oltre alla quota di 1/2 di piena proprietà dell'area pertinenziale dell'immobile di cui sopra, adibita a cortile e destinata nel Catasto Terreni, Foglio 10 Particella 385 di are 00.95 Accessorio ed alla terrazza comune individuata al Catasto Fabbricati, Foglio 1 Particella 1039 sub. 8 bene comune non censibile ai subb. 2 e 6 per la quale si precisa che, nell'ambito della regolamentazione dell'utilizzo ripartito per parti comuni, è attribuito a questa unità, il diritto di utilizzare in via esclusiva la porzione della sopra indicata terrazza quale individuata con ontratteggio nell'elaborato planimetrico allegato.



Estratto elaborato planimetrico allegato all'atto di compravendita

Per ogni altro diritto si richiama quanto riportato nell'atto di provenienza a rogito del notaio Elena Bressan di Monselice in data 01/10/2015 rep. 27.454 racc. 14.743 trascritto a Padova il 12/10/2015 ai nn. 31282/20726.

Conformità Catastale:

L'attuale conformazione dell' immobile trova sostanziale rispondenza alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Padova prot. n. PD0099752 del 23/04/2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'abitazione sorge nell'immediata periferia del centro, ed è parte in un fabbricato edificato alla fine degli anni '60 originariamente costituita da una abitazione al piano primo e una attività artigianale al piano terra. Negli anni seguenti è stato frazionato e suddiviso in più unità sino all'attuale conformazione.

Accessibile dal fronte sud, l'appartamento ha una superficie lorda di circa 97 mq oltre alla superficie della porzione di terrazza ad est di uso esclusivo ed è così composto: corridoio d'ingresso centrale, cucina, soggiorno, bagno, due camere da letto ed un ripostiglio; si accede all'abitazione tramite una scala esterna che termina sulla parte di terrazzo a sud che poi si sviluppa con una maggiore superficie sul alto est (terrazza in comproprietà con l'altra unità con porzione di uso esclusivo).

L'area cortiliva identificata con la particella 385 di 95 mq, sulla quale insiste la scala esterna, è in comproprietà per la quota di 1/2 con altra ditta.

- Caratteristiche della zona: la zona si trova ad est del centro storico di Pernumia, in una area caratterizzata da insediamenti residenziali.

- Area urbanistica: l'immobile sorge in area classificata come "B5 – zona Residenziale di completamento".

- Caratteristiche zone limitrofe: sono presenti insediamenti misti residenziali/direzionali/commerciali.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente occupato senza titolo dalla signora _____ e dalla sua famiglia, che precedentemente assistiva in loco il sig. Reggianini con il quale non ha alcun vincolo di parentela.

Da ritenersi libero ed a disposizione della procedura per la vendita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *NON CONOSCIUTE*;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *NON RILEVATE*;

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: *NON RILEVATI*;

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: *NON CONOSCIUTE*;

4.2.1 Iscrizioni: *NESSUNA RILEVATA*

4.2.2 Pignoramenti: *NESSUNO RILEVATO*

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: *NON CONOSCIUTE*;

5. ALTRE INFORMAZIONI

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non quantificabili;

- Spese scadute ed insolute alla data della perizia: *///*

- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: con l'attuale conformazione architettonica l'abitazione non ha i requisiti di accessibilità a soggetto diversamente abile su sedia a ruote. Permette però l'adattabilità con opportune opere di adeguamento;

- Attestazione Prestazione Energetica: redatto il 04/03/2024 con codice identificativo 29342/2024; valido fino al 04/03/2034 se non intervengono modifiche all'abitazione e all'impianto esistente;

- Indice di prestazione energetica: **Classe G - 296,55 kWh/mq anno**;

- Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presenti.

- Avvertenze ulteriori: l'immobile sostanzialmente si presenta in discreto stato di conservazione; i locali visitati sono arredati e pertanto alcuni difetti potrebbero essere non visibili. Non è stato possibile verificare lo stato della copertura e nemmeno quello degli impianti tecnologici che compongono l'abitazione, apparentemente non a norma.

Di detti aspetti se ne è tenuto conto nella determinazione della stima che segue.

6. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE NEL VENTENNIO

Dal 06/11/2020 la proprietà dell'immobile è di EREDITA' GIACENTE DI REGGIANINI GIANCARLO con sede a Rovigo CF 93043970297, derivante da dichiarazione di successione del 06/11/2020 sede T58 Registrazione Volume 88888 n. 80373 in data 21/02/2024 – successione legittima trascritta a Padova il 13/03/2024 ai nn. 9119/6411;

Dal 01/10/2015 al 06/11/2020 la proprietà dell'immobile è di REGGIANINI GIANCARLO come sopra identificato in forza di atto di compravendita rogitato dal Pubblico Ufficiale Bressan Elena di Conselve rep. n. 27.454 racc. 14.743 trascritto a Padova il 12/10/2015 ai nn. 31282 RG / 20726 RP; parte cedente

Dal 28/01/1977 al 01/10/2015 la proprietà dell'immobile è di

in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Luigi Pietrogrande di Monselice rep. n. 40.154 trascritto a Padova il 18/02/1977 ai nn. 2602 RG / 2047 RP , con l'intervenuto atto di divisione autenticato in data 01/08/1985 dal notaio Giuseppe Mele di Monselice rep. 29.960 trascritto a Padova il 23/08/1985 ai nn 15686 / 11525.

7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE

Pertinenti l'immobile in oggetto, a seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'ufficio tecnico comunale di Pernumia in data 2 ottobre 2023, sono state restituite le seguenti pratiche:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 140 del 29/10/1965;

Intestazione:

per lavori di nuova costruzione di civile abitazione e laboratorio artigianale;

Autorizzazione di ABITABILITA' N. 140 del 28/11/1967;

--LICENZA EDILIZIA N. 362 del 21/03/1970;

Intestazione

per lavori di modifiche interne per ricavo di due appartamenti;

Autorizzazione di ABITABILITA' N. 362 del 28/12/1970;

- S.C.I.A. in Sanatoria n. 2353 del 21/04/2015;

Intestazione

Sanatoria per opere eseguite per dividere in due alloggi un appartamento posto al primo piano di un edificio a blocco.

7.1 CONFORMITA' EDILIZIA:

La conformazione attuale dell'immobile trova sostanziale corrispondenza alle pratiche edilizie depositate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale. Non è stato possibile accertare la conformità delle parti comuni con le altre unità che compongono l'intero edificio.

7.2 CONFORMITA' URBANISTICA

Visto lo strumento urbanistico vigente, l'immobile censito al Foglio 10 Particella 1039 ricade in zona B5 – residenziale di completamento.

- *Immagine soggetto a convenzione:* NO;
- *Immagine sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:* NO
- *Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità:* NO
- *Dichiarazione di conformità con il P.R.G. :* SI

ESTRATTO P.R.G.

27A	A	Zone storiche o di rilevante di interesse storico-artistico
27B	B	Zone di completamento edilizio o parzialmente edificato
27C	C1	Zone destinate a nuovi complessi residenziali parzialmente edificati
27D	C2	Zone destinate a nuovi complessi residenziali realizzati



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'abitazione sorge nell'immediata periferia del centro, ed è parte in un fabbricato edificato alla fine degli anni '60 originariamente costituita da una abitazione al piano primo e una attività artigianale al piano terra. Negli anni seguenti è stato frazionato e suddiviso in più unità sino all'attuale conformazione.

Accessibile dal fronte sud, l'appartamento ha una superficie lorda di circa 97 mq oltre alla superficie di circa 25 mq della porzione di terrazza ad uso esclusivo rivolta verso est, ed è così composto: corridoio d'ingresso centrale, cucina, soggiorno, bagno, due camere da letto ed un ripostiglio; si accede all'abitazione tramite una scala esterna che termina sulla parte di terrazzo a sud che poi si sviluppa con una maggiore superficie sul lato est (terrazza in comproprietà con l'altra unità con porzione di uso esclusivo succitata).

L'area cortiliva identificata con la particella 385 di 95 mq, sulla quale insiste la scala esterna, è in comproprietà per la quota di 1/2 con altra ditta.

I locali interni sono ripartiti con tramezzature in laterizio intonacate e le finiture appaiono ormai vetuste, realizzate a suo tempo con materiali di medio livello, consistono in pavimenti in ceramica sia in bagno che in cucina; lastre di marmo per il corridoio d'ingresso ed il ripostiglio centrale; listelli di legno per le due camere da letto ed il soggiorno. Le porte interne sono di tipo tamburato con pannellature impiallacciate in legno; i serramenti esterni sono in legno massello con vetro semplice protetti da tapparelle in pvc".

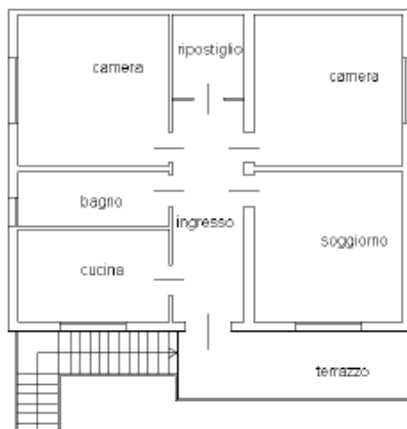
Gli impianti tecnologici sono stati realizzati sottotraccia e consistono in impianto idrotermosanitario e gas metano; l'impianto elettrico presenta delle modifiche eseguite con derivazioni in canaline esterne che non sono certificate e pertanto non a norma. L'impianto di riscaldamento non è funzionante e l'attuale occupante utilizza una stufa a pellet di sua proprietà.

Tutti gli impianti che allestiscono questo appartamento necessitano di un intervento di rinnovamento e messa a norma. L'intera porzione di fabbricato, sia esternamente che internamente necessita di un intervento di ristrutturazione complessivo.

L'area esterna è delimitata da una recinzione in cemento armato e in parte con rete metallica; ed è parzialmente pavimentata con una gettata di cemento lisciata ed in parte è stato steso del ghiaio con erba cresciuta spontaneamente.

L'abitazione è priva di garage.

Riproduzione grafica non in scala



CONSISTENZA IMMOBILIARE

ID	Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
A	Abitazione piano primo	Superficie lorda	Circa 93,00	1,00	93,00
	Terrazzo piano primo	Superficie lorda	Circa 11,00	0,35	3,85
	Terrazzo comune uso esclusivo	Superficie lorda	Circa 25,00	0,35	8,75
	Posto auto scoperto	Superficie lorda	15,00	0,50	7,50
TOTALE SUPERFICI			Circa 129,00		113,10

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima: La valutazione che segue è stata eseguita con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto, contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile A, Comparabile B). Nel caso specifico sono stati individuati due immobili:

- Comparabile A: appartamento in complesso plurifamiliare compravenduto per € 73.000,00 il 02/02/2022 con atto del notaio Sicari Giuseppe di Castelfranco Veneto (Tv) rep. n. 24129 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pernumia Foglio 10 Particella 84 subb. 8 e 14 avente una superficie catastale di 115 mq oltre al garage di 16 mq, sito in via Cornoledo 18 al piano 1;

- Comparabile B: appartamento in edificio plurifamiliare sito al piano primo con area cortiliva esclusiva, compravenduto per € 60.000,00 il 28/07/2023 con atto del notaio Cardarelli Daniela di Monselice rep. 15513 identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pernumia Foglio 7 Particella 827 Sub. 2 avente una superficie catastale di mq 74 sito in via Rivella n. 27.

Viste quindi le qualità degli immobili succitati con i relativi valori e le particolari caratteristiche di quello in oggetto, applicati i coefficienti di adeguamento in funzione all'epoca costruttiva, tipologia edilizia, collocazione, vetustà, stato di conservazione e allestimento, si è determinato il valore del "subject" come segue.

8.2 Fonti di informazione: Sono state assunte informazioni in loco e presso operatori economici del settore. È stato analizzato il mercato immobiliare della zona; si sono esaminate pubblicazioni di estimo immobiliare ed è stata applicata la conoscenze e l'esperienza personale.

8.3 Valutazione corpi

1.Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	73.000,00	60.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	13	8	0
Superficie CATASTALE SUP (mq)	115,00	74,00	93,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	6,00	36,00
Magazzino - MAG - (mq)	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	16,00	0,00	0,00
Altre superfici (mq) posto auto scoperto	0,00	15,00	15,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	1	1
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	1	1	1
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	1	2	1
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	2	2	1

2:Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,350
p(MAG)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	0,00
Costo intervento manut int. (€)	0,00

3.Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	123,00
SUP commerciale comparabile B	83,60
SUP commerciale subject	113,10

4.Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	593,50
Prezzo medio comparabile B	717,70
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	593,50

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	152,08	125,00
p(SUP) (€/mq)	593,50	593,50
p(BAL) (€/mq)	178,05	178,05
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	207,72	207,72
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	296,75	296,75
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	296,75	296,75
p(XXX)/p(SUP) (€/mq)	296,75	296,75
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00
p(SER) (€)	0,00	0,00
p(RIA) (€)	0,00	0,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00
p(ELE) (€)	0,00	0,00
p(CON) (€)	0,00	0,00
p(IMP) (€)	0,00	0,00
p(LIV) (€)	730,00	600,00
p(STMe) (€)	-15.000,00	-20.000,00
p(STMi) (€)	-10.000,00	-10.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	73.000,00	60.000,00
DAT (€)	-1.977,08	-1.000,00
SUP (€)	-13.056,91	11.276,42
BAL (€)	0,00	0,00
TER (€)	7.478,05	6.231,71
CAN (€)	0,00	0,00
BOX (€)	-4.747,97	0,00
posto auto scoperto (€)	4.451,22	0,00
SUE (€)	0,00	0,00
SER (€)	0,00	0,00
RIA (€)	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00
IMP (€)	0,00	0,00
LIV (€)	0,00	0,00
STMe (€)	-15.000,00	-20.000,00
STMi (€)	-10.000,00	-10.000,00
PREZZI CORRETTI	40.147,31	46.508,13
PREZZI CORRETTI	40.147,31	46.508,13
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
VALORE ATTESO	€ 43.327,72	

Valore complessivo diritto e quota

€ 43.327,72

Prezzo arrotondato : € 43.000,00 (euro quarantatremila/00);

A tale valore si dovranno aggiungere gli oneri fiscali secondo norma di legge.

Rovigo li 21/03/2024

Il consulente
arch. Paolo Turra



Allegati:

- A – copia atto di provenienza;
- B – Attestato di Prestazione Energetica;
- C - documentazione catastale (tabulati di visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, elaborato planimetrico Catasto Fabbricati, estratto di mappa Catasto Terreni,);
- D – Ispezione ipotecaria – Elenco formalità aggiornato;
- E – Pratiche edilizie acquisite con accesso atti;
- F - documentazione fotografica.