

PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

La sottoscritta Ceconello Geom. Simonetta, nata a Piove di Sacco il 30/07/1964, residente a Pontelongo (PD) in Via Candiana n. 1186, CF. CCNSNT64L70G693W, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Padova al nr. 3358, con studio professionale a Pontelongo (PD) in Piazza del Popolo n. 2 int. 1, a seguito dell'incarico ricevuto dal Comune di Arre (PD) con Determina del Responsabile Area Tecnica 3^a n. 17 del 21/03/2017 per la redazione della perizia di stima, aggiornamento delle planimetrie catastali e redazione dell'attestato di prestazione energetica finalizzati alla vendita dell'immobile di proprietà comunale sito in Via Campagnon n. 15 e 15/A, dopo aver eseguito il sopralluogo in data 28/03/2017 ed accertato lo stato dei luoghi, ha provveduto a redigere la seguente perizia di stima.

DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

*Ditta catastale: ENTE COMUNALE DI ASSISTENZA DI ARRE
proprietario 1000/1000*

Comune di Arre Catasto Terreni

Foglio 3, mappale 54 E. U. di mq 103, area di sedime e pertinenza;

Comune di Arre Catasto Fabbricati

Foglio 3 mappale 54 Sub. 2 Categ. A/5 classe 2 vani 3 Superficie catastale mq 58 Rendita Catastale € 97,61, Via Campagnon n. 7 piano T-1

Foglio 3 mappale 54 Sub. 3 Categ. A/5 classe 2 vani 4 Superficie

catastale mq 60 Rendita Catastale € 130,15, Via Campagnon n. 7 piano T-
2

• **DESCRIZIONE URBANISTICA**

Immobilie Ubicato in Via Campagnon civ. 15 e 15/A, e ricadente nel PRG
vigente (Variante n. 14 – delibera di C.C. n. 21 del 31/03/2008) **in Zona
Agricola E/3 e all'interno della fascia di rispetto stradale.**

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il fabbricato che comprende le due unità immobiliari oggetto della presente
valutazione è stato costruito in epoca anteriore al 1967. Dalle visure
storiche risulta agli atti catastali già all'impianto meccanografico del 1969
come fabbricato rurale in Ditta CASA DI RIOVERO DI ARRE. Risulta
censito al CATASTO EDILIZIO URBANO a far data dal 10/12/1971 come
una unica abitazione disposta su due piani (si veda scheda allegata) e
composta da tre vani al piano terra e tre al piano primo collegati da un vano
scala e priva di servizi igienici.

A seguito dell'accertamento da parte dell'ufficio del Territorio l'unità è stata
suddivisa in due U.I. una al piano terra Sub. 2 composta da cucina, tinello e
camera da letto e l'altra al piano primo Sub. 3 composta da cucina,
cucinino e due stanze da letto. Entrambe prive di servizi igienici.

Le altezze dei locali al piano terra e primo non sono conformi a quanto
indicato nella scheda catastale e non sono regolamentari per vani abitabili
rispetto alla normativa in vigore, esse risultano di mt. 2,45 al piano terra e
di mt 2,63 al piano primo.

Il fabbricato è costituito da una struttura portante in mattoni pieni mentre quella divisoria in muratura di mattoni forati, la struttura orizzontale è in laterocemento.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico risulta carente e inadeguato rispetto alla normativa vigente.

Risulta inoltre soggetto ad umidità di risalita visibile sia all'interno che all'esterno e necessiterebbe di un risanamento radicale.

A sud l'abitazione dispone di una piccola area cortilizia sulla quale prospettano le finestre del lato sud, essa è delimitata per due lati ovest e sud da una recinzione metallica e per un terzo dal fabbricato. L'accesso all'abitazione del piano terra avviene direttamente dal fronte strada attraverso l'area occupata dalla sede della pista ciclabile, mentre l'accesso al piano primo è situato sul lato nord del fabbricato e avviene da uno spazio delimitato dal fabbricato e da una recinzione in proprietà di terzi.

Dalla sovrapposizione catastale se ne deduce che su tale striscia di terreno, che costituisce l'unico accesso al piano primo e ricadente sul mappale 53 del fg. 5, di fatto ci sia una servitù di passaggio.

Si precisa che originariamente anche il mapp. 53, era in proprietà alla "CASA DI RICOVERO DI ARRE" ed è stato venduto a terzi con atto Notaio Gallo di Padova Rep. 3856 in data 08/09/1972.

Ora detto accesso è in proprietà di Dante Morena prop. 1/2 e Pantano Vincenzo prop. 1/2 che risultano essere anche proprietari dell'immobile insistente sul mapp. 512 confinante.

Abitazione al piano terra.

Alla data del sopralluogo è stata verificata la presenza di un servizio igienico dotato di scaldabagno a legna per la produzione di acqua calda sanitaria. E' privo di impianto di riscaldamento. Gli infissi esterni sono scuri in legno quelli interni finestre con telaio in legno a vetro singolo, porte interne in legno tamburato. Gli scarichi fognari sono da adeguare alla normativa vigente. La Classe energetica G, (APE eseguito in modalità simulata per la mancanza di impianto di riscaldamento).

Addossata al fabbricato, sul lato nord ovest, è stata costruita una baracca in materiale precario, utilizzata dal fruitore dell'abitazione al piano primo, realizzata da terzi senza alcun titolo abilitativo che dovrà essere demolita.

Abitazione al piano primo

Alla data del sopralluogo è stata verificata la presenza di un servizio igienico dotato di scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. E' privo di impianto di riscaldamento. Gli infissi esterni sono scuri in legno quelli interni finestre con telaio in legno a vetro singolo porte interne in legno tamburato. Gli scarichi fognari sono da adeguare alla normativa vigente. La Classe energetica G, (APE eseguito in modalità simulata per la mancanza di impianto di riscaldamento).

Allo stato attuale l'abitazione al piano terra risulta libera mentre quella al piano primo risulta occupata senza titolo.

Entrambe le unità immobiliari sono prive di autorimessa.

• **VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Per la determinazione del valore si ritiene di tener conto di vari fattori quali l'ubicazione, la vetustà, lo stato di finitura e manutenzione, la disponibilità nel mercato libero e locato e i valori di riferimento forniti

dall'O.M.I.

Il fabbricato può diventare abitabile nel rispetto della normativa urbanistica ed igienico sanitaria vigente, solo dopo radicali interventi di ristrutturazione e risanamento meglio sarebbe demolizione e ricostruzione.

Si ritiene quindi di valutare il volume edificabile decurtato dei costi della demolizione

Superficie coperta del fabbricato mq. 55,86

Superficie coperta del vano scala mq 5,53

Volume esistente mc. 297,73 + 5,19 = mc. 302,92

Valore €/mc 100,00

Valore immobile € 30.292,000

Arrotondato € 30.000,00

CONCLUSIONI

Il valore dei beni oggetto di stima, alla data del 28/03/2017, è pari a € 30.000,00 (euro trentamila/00). Al fine di procedere alla vendita dell'immobile risulta necessario regolarizzare la pratica catastale sia per quanto riguarda la Ditta (ora Comune di Arre proprietario), sia per quanto riguarda le schede delle unità immobiliari. Sarà inoltre necessario procedere all'invio a Ve.NET degli attestati di prestazione energetica, e alla demolizione della superfettazione abusiva addossata all'abitazione realizzata senza titolo da terzi.

Pontelongo, 6 aprile 2017



Il tecnico

Simonetta Ceconello