ARCHITETTO PAOLO FASOLATO GEODARC studio associato
Via S. Giuseppe n°6 - 35030 Selvazzano Dentro (PD) Tel./Fax 049/8055466 - p.fasolato@geodarc.it - paolo.fasolato@archiworldpec.it

Perizia di Stima di Beni Immobili

Provincia di Padova

Comune di Villafranca Padovana

Via Dante Alighieri n°1

APP AUCTION HOUSE

Il tecnico estimatore: **Architetto Paolo Fasolato**
Iscrizione Albo: *Ordine degli Architetti di Padova - n°2777*
Studio in: *Via San Giuseppe n°6 - Selvazzano Dentro (PD)*
Email: p.fasolato@geodarc.it
Pec: paolo.fasolato@archiworldpec.it

PREMESSA

Io sottoscritto Architetto Paolo Fasolato – iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Padova, Sezione A, n°2777, in qualità di tecnico estimatore e su incarico ricevuto dal Dott. Gianluca Rigon, in qualità di Amministratore di Sostegno della Sig.ra redigo la presente perizia di stima per i beni immobili di cui quest'ultima è attualmente intestataria, dei quali ho effettuato sopralluogo in data 21 marzo 2024 per prenderne visione ed eseguirne il rilievo.

1 - COMPENDIO DEI BENI IN OGGETTO

Trattasi di insieme di beni immobili costituiti da un immobile principale di due piani fuori terra composto da due abitazioni sovrapposte (sub 2 e 3) e con accessori annessi (sub 4 e 5), tutti edificati su area scoperta di proprietà (BCNC sub 1). L'accesso al lotto avviene da strada privata compresa nel mappale di proprietà.

2 - IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI IN OGGETTO CON INTESTATARI

COMUNE DI VILLAFRANCA PADOVANA - CATASTO FABBRICATI

Foglio	Mapp.	Sub	Indirizzo	Piano	Cat	Cl	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
5	**118**	**3**	**Via Dante Alighieri n°1**	**T-1**	**A/3**	**2**	**7,5 vani**		

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Confini: al piano terra con sub 2; all'esterno con esposizione sui quattro lati verso area scoperta privata.

Foglio	Mapp.	Sub	Indirizzo	Piano	Cat	Cl	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
5	**118**	**4**	**Via Dante Alighieri n°1**	**T**	**C/6**	**1**	**26 m²**		

AUTORIMESSA
Confini: a nord e sud con area scoperta privata, a ovest con sub 2, a est con mappale 850 di altra proprietà.

PROPRIETA'

Proprietà 1/3 (bene personale) + Proprietà 2/3

COMUNE DI VILLAFRANCA PADOVANA - CATASTO FABBRICATI

Foglio	Mapp.	Sub	Indirizzo	Piano	Cat	Cl	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
5	**118**	**2**	**Via Dante Alighieri n°1**	**T**	**A/3**	**2**	**5,5 vani**		

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Confini: al piano primo con sub 3; a nord, a sud e ad ovest con area scoperta privata, a est con sub 4

Foglio	Mapp.	Sub	Indirizzo	Piano	Cat	Cl	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
5	**118**	**5**	**Via Dante Alighieri n°1**	**T**	**C/6**	**1**			

AUTORIMESSA
Confini: a nord e est con area scoperta privata, a sud con mappale 113, a ovest con mappale 338.

PROPRIETA'

Proprietà 1/3 (bene personale) + Proprietà 2/3 + Abitazione 2/3

3 – PROVENIENZA DEI BENI IN OGGETTO

I beni provengono da Successione Testamentaria di Vecchiato Narciso del 26/09/2022, sede Padova, Volume 88888 n°404783, registrato in data 19/09/2023, Trascrizione n°24913.3/2023, Reparto PI di Padova in atti dal 27/09/2023.

4 - DESCRIZIONE GENERALE DELLA ZONA IN OGGETTO

Comune:	**Villafranca Padovana (PD)**
Indirizzo:	**Via Dante Alighieri n°1**
Zona:	**Centrale (distanza 350 m dalla Piazza principale del capoluogo)**
Destinazione di zona:	**Prevalentemente residenziale**
Servizi presenti	**Attività commerciali di vicinato, terziario, plesso scolastico, sede comunale, chiesa parrocchiale**

5 - DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN OGGETTO

Destinazione da Piano Regolatore Generale:

Zona Territoriale Omogenea B, prevalentemente residenziale.

6 - TITOLI E/O PRATICHE EDILIZIE LEGITTIMANTI I BENI

Il fabbricato è stato edificato in forza della **Licenza Edilizia n°23/1967 del 01/06/1967** con successiva **Autorizzazione di Abitabilità del 29/12/1967**.

In seguito è stata presentata, in data 21/04/1986, l'istanza di **Condono Edilizio n°2753, registro 0556313001, rilasciata il 17/02/1992** per regolarizzazione dei corpi accessori edificati senza necessaria previa autorizzazione, con allegato il **Rilascio di Abitabilità, protocollo n°2753 del 17/02/1992**. Il Condono Edilizio sopra citato corrisponde all'ultimo stato autorizzato dei beni in oggetto.

7 - DESCRIZIONE DEI BENI IN OGGETTO

Catasto Fabbricati - Foglio 5 – Particella 118 – sub 3	A/3 – ABITAZIONE

Descrizione sintetica del bene

Appartamento posizionato al piano primo del corpo principale, con accesso da scala esterna con poggiolo ubicati in corrispondenza del fronte sud dell'edificio. L'ingresso conduce ad un ampio corridoio centrale da cui si accede, nella parte est dell'abitazione, ad una zona pranzo con cucinino e più in fondo ad una camera, mentre, ad ovest, sono presenti il soggiorno e due camere. In fondo al corridoio c'è il bagno. L'altezza netta interna rilevata è di cm 290.

Annesso a questa abitazione, in quanto avente il medesimo identificativo catastale e quindi stesso inserimento in planimetria, c'è un manufatto ad uso ripostiglio / deposito edificato all'interno del giardino di proprietà, a nord – ovest dell'edificio principale. Questo, di forma rettangolare, è composto di due vani affiancati tra loro e con accessi indipendenti. L'altezza media interna è di circa cm 200.

Caratteristiche costruttive - Abitazione

Muratura esterna	Muri in mattoni di spessore cm 13 disposti a doppia testa per uno spessore complessivo di cm 26/30.
Muratura interna	Muri in mattoni di spessore 15/10 cm disposti ad una testa.
Solaio inferiore e superiore	Solaio in latero cemento
Finitura delle Pareti esterne	A civile
Serramenti esterni	Portoncino d'ingresso in legno con inserimento di vetratura centrale stampata. Finestre con vetro semplice, telaio e cassonetto in legno verniciato e persiane avvolgibili in plastica. Finestra del cucinino comprendente anche l'altezza del davanzale con vetro semplice smerigliato, telaio in ferro e privo sia di oscuranti che di cassonetto.
Porte interne	In legno tamburato impiallacciato, con parziale inserimento di vetratura centrale stampata
Pavimentazione	A palladiana nel corridoio centrale e nella zona pranzo. In piastrelle di ceramica in tutti gli altri vani.
Finiture pareti interne	A civile. In piastrelle di ceramica in corrispondenza del bagno e del cucinino.
Servizi energetici presenti	Generatore di calore presente in centrale termica comune (sub 4), attualmente non funzionante. Terminali di erogazione del calore costituiti da radiatori.
Classe energetica dell'abitazione	Non disponibile.
Impianto elettrico	Funzionante, originario dell'età di realizzo. Da verificare la conformità dello stesso.
Impianto idro sanitario	Funzionante, originario dell'età di realizzo. Da verificare la conformità dell'impianto.

Caratteristiche costruttive - Annesso

Muratura esterna	Blocchi in calcestruzzo ed in mattoni semipieni.
Pavimentazione interna	In cemento lisciato.
Copertura	Copertura formata da più elementi semplici
Finitura delle Pareti esterne	A tratti mancante
Serramenti esterni	Chiusure con telaio in ferro e vetratura centrale smerigliata; alcuni fori sono chiusi con elementi in plexiglass o solo con rete anti volatili.
Finiture pareti interne	Al grezzo.
Servizi energetici	Non presenti.

Stato di conservazione dell'unità

L'abitazione è da ammodernare, ovvero si ritiene necessaria la realizzazione di opere o di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, o di riqualificazione energetica o di ristrutturazione importante.

Lo stato del deposito annesso è fatiscente.

Conformità edilizia – urbanistica

Conforme all'ultimo stato autorizzato (Condono Edilizio n°2753).

Conformità catastale

Conforme.

Superficie commerciale

	Superficie Lorda	Coeff. di riduzione	Superficie commerciale
Abitazione – Vani abitabili	m² 126,70	100%	m² 126,70
Poggiolo	m² 6,35	30%	m² 1,90
Ripostiglio annesso	m² 25,72	35%	m² 9,00
Totale			m² 137,60
Totale per approssimazione			**m² 138,00**

APP AUCTION HOUSE

Catasto Fabbricati - Foglio 5 – Particella 118 – sub 4	**C/6 – AUTORIMESSA**

Descrizione sintetica del bene

Manufatto a pianta rettangolare addossato al lato est dell'edificio principale, di un solo piano fuori terra, costituito da due vani, uno a destinazione autorimessa, con accesso carraio posizionato sul fronte sud e l'altro, più piccolo, utilizzato come centrale termica e con accesso sul fronte opposto a nord. L'altezza netta interna è di cm 235.

Caratteristiche costruttive

Muratura esterna	Muratura in blocchi di laterizio da cm 20.
Muratura interna	Tramezza divisoria tra i due vani in mattoni di spessore 10 cm.
Pavimentazione interna	In cemento lisciato
Copertura	In latero cemento

Finitura delle Pareti esterne	A civile
Serramenti esterni	Portone carrabile e porta di accesso alla centrale termica in lamiera di ferro verniciata.
Finiture pareti interne	A civile.
Servizi energetici	Non presenti.
Impianto elettrico	Funzionante, originario dell'età di realizzo. Da verificare la conformità dello stesso.

Stato di conservazione dell'unità

Visto l'utilizzo, l'unità si trova in sufficiente stato di conservazione. Non si esclude però la necessità di realizzarvi opere di ristrutturazione nell'ottica di un intervento generale che riguardi anche l'intero edificio principale.

Conformità edilizia – urbanistica

Rispetto allo stato autorizzato (Condono Edilizio n°2753) si è rilevata la suddivisione interna dell'unità in due vani distinti non comunicanti tra loro.

Note sulla conformità edilizia - urbanistica

Non conforme allo stato autorizzato (Condono Edilizio n°2753). Necessita la presentazione di istanza di sanatoria per la regolarizzazione delle difformità o, in alternativa, la demolizione di tali difformità per il ripristino dello stato autorizzato.

Conformità catastale

Anche nella planimetria catastale non è rappresentata la suddivisione interna dell'unità in due vani distinti (garage e centrale termica).

Note sulla conformità catastale

Solo nel caso in cui venga presentata istanza di sanatoria per la regolarizzazione delle opere difformi, a questa dovrà seguire l'aggiornamento della planimetria catastale relativa all'unità.

Superficie commerciale

	Superficie	Coeff. di riduzione	Superficie commerciale
Autorimessa e centrale termica	m² 27,30	50%	m² 13,65
Totale per approssimazione			**m² 14,00**

Catasto Fabbricati - Foglio 5 – Particella 118 – sub 2	**A/3 – ABITAZIONE**

Descrizione sintetica del bene

Appartamento posizionato al piano terra del corpo principale, con accesso da portico posto sul lato sud dell'edificio. Come per l'abitazione del piano superiore, l'ingresso conduce ad un ampio corridoio centrale da cui si accede, nella parte est dell'abitazione, ad un soggiorno e più in fondo ad una camera, mentre, ad ovest, sono presenti la cucina e altre due camere. In fondo al corridoio c'è il bagno. L'altezza netta interna rilevata è di cm 295.

Caratteristiche costruttive - Abitazione

Muratura esterna	Muri in mattoni di spessore cm 13 disposti a doppia testa per uno spessore complessivo di cm 26/30.
Muratura interna	Muri in mattoni di spessore 15/10 cm disposti ad una testa.
Solaio superiore	Solaio in latero cemento
Finitura delle Pareti esterne	A civile
Serramenti esterni	Portoncino d'ingresso in legno con inserimento al centro di vetrature stampate. Finestre con vetro semplice e telaio e cassonetto in legno verniciato. Persiane avvolgibili in plastica.
Porte interne	In legno tamburato impiallacciato, con parziale inserimento di vetratura centrale stampata
Pavimentazione	In piastrelle di ceramica.
Finiture pareti interne	A civile. In piastrelle di ceramica in corrispondenza del bagno e della cucina.
Servizi energetici presenti	Generatore di calore presente in centrale termica comune (sub 4). Terminali di erogazione del calore costituiti da radiatori.
Classe energetica dell'abitazione	Non disponibile.
Impianto elettrico	Funzionante, originario dell'età di realizzo. Da verificare la conformità dello stesso.
Impianto idro sanitario	Funzionante, originario dell'età di realizzo. Da verificare la conformità dell'impianto.

Stato di conservazione dell'unità

L'abitazione è da ammodernare, ovvero si ritiene necessaria la realizzazione di opere o di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, o di riqualificazione energetica o di ristrutturazione importante.

Conformità edilizia – urbanistica

Conforme all'ultimo stato autorizzato (Condono Edilizio n°2753).

Conformità catastale

Conforme.

Superficie commerciale

	Superficie Lorda	Coeff. di riduzione	Superficie commerciale
Abitazione – Vani abitabili	m² 126,70	100%	m² 126,70
Portico	m² 6,35	30%	m² 1,90
Totale			m² 128,60
Totale per approssimazione			**m² 129,00**

Catasto Fabbricati - Foglio 5 – Particella 118 – sub 5	**C/6 – AUTORIMESSA**

Descrizione sintetica del bene

Manufatto adibito a garage a pianta rettangolare posizionato nell'angolo sud – ovest del lotto, di un solo piano fuori terra, con altezza media interna di cm 265. La copertura è in pannelli di fibrocemento contenenti amianto.

Caratteristiche costruttive

Muri esterni	Pannelli prefabbricati e tamponamenti in laterizio.
Pavimentazione interna	In cemento lisciato
Copertura	In eternit (fibrocemento con amianto)
Serramenti esterni	Portone carrabile in lamiera di ferro verniciata con partizioni centrali in vetro.
Servizi energetici	Non presenti.
Impianto elettrico	Funzionante, originario dell'età di realizzo. Da verificare la conformità dello stesso.

Stato di conservazione dell'unità

L'unità necessita di opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, non ultima la bonifica dell'amianto presente nella copertura.

Conformità edilizia – urbanistica

Conforme all'ultimo stato autorizzato (Condono Edilizio n°2753).

Conformità catastale

Conforme.

Superficie commerciale

	Superficie	Coeff. di riduzione	Superficie commerciale
Autorimessa	m^2 33,24	50%	m^2 16,62
Totale per approssimazione			**m^2 17,00**

Catasto Fabbricati - Foglio 5 – Particella 118 – sub 1	**Bene Comune Non Censibile**

Descrizione sintetica del bene

Area scoperta di proprietà (cortile e viale di accesso).

Superficie commerciale

	Superficie	Coeff. di riduzione	Superficie commerciale
Area scoperta	m^2 620,00	10% fino a 25 m^2 Eccedenza al 2%	m^2 14,40
Totale per approssimazione			**m^2 14,00**

7 – VALUTAZIONE DI STIMA DEI BENI IN OGGETTO

Valutazione unitaria di stima

Dalla consultazione della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Villafranca Padovana e per il secondo semestre del 2023, si deduce, per la tipologia abitazioni civili in normale stato conservativo, un Valore unitario di Mercato compreso tra un minimo ed un massimo.

Dall'analisi di beni comparabili e similari compravenduti nell'ultimo periodo e di quelli attualmente presenti nel mercato immobiliare, visto lo stato dei beni in oggetto e l'età di realizzo, si deduce un **valore unitario di stima**.

Valutazione di stima

Il sopra definito valore unitario viene di seguito applicato alle Superfici Commerciali calcolate come sopra, ottenendo così le seguenti valutazioni:

Foglio 5 – Part. 118 – sub 3 (P I°+annesso)

APP AUCTION HOUSE

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00004560 00006F94 WDZ4A001
00060748 09/01/2024 10:43:42
4578-00088 5009AAEAA3CB97ED
IDENTIFICATIVO : 01230481546295
0 1 23 048154 629 5

SCHEDA RIASSUNTIVA BENI IN OGGETTO

Foglio	Mapp.	Sub	Tipologia	Piano	Superficie commerciale	Valore commerciale	Proprietà
5	**118**	**3**	**A/3 Abitazione**	**T-1**			1/3 (bene personale) + 2/3 (proprietà)
5	**118**	**4**	**C/6 Garage**	**T**			
5	**118**	**2**	**A/3 Abitazione**	**T**			1/3 (bene personale) + 2/3 (proprietà) 2/3 (abitazione)
5	**118**	**5**	**C/6 Garage**	**T**			
5	**118**	**1**	**BCNC**	**T**			
TOTALE							

Padova, lì 16 aprile 2024

In fede

Architetto Paolo Fasolato

Allegati: Documentazione fotografica
Visura Catastale
Estratto di Mappa
Elaborato planimetrico
Planimetrie Catastali

APP AUCTION HOUSE