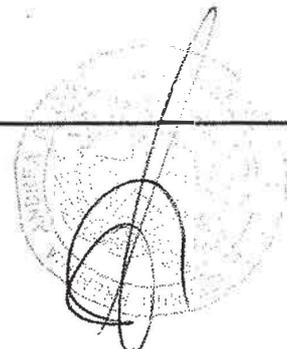

Perizia di Stima Di Beni Immobili



Provincia di Padova - Comune di Veggiano

Intestatario:

Il tecnico: **Architetto Paolo Fasolato**
N°2777 - Albo degli Architetti di Padova
Via San Giuseppe n°6
35030 - Selvazzano Dentro (PD)



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, Amministratore di sostegno dei beni del Sig. _____, redigo la presente perizia di stima per i beni immobili di cui quest'ultimo è attualmente proprietario, con i relativi valori di stima ad essi associati.

Il seguente documento rappresenta un aggiornamento alla perizia da me redatta ed asseverata in data 13 aprile 2023 presso lo studio del Notaio Dr.ssa Daria Righetto, n°12.760 di repertorio, in quanto i beni immobili, descritti e stimati all'interno della perizia stessa, sono stati, in data 21 maggio 2024, oggetto di atto di divisione a firma del Notaio Andrea Todeschini Premuda, n°9100 di repertorio, n°5898 di raccolta, registrato a Padova il 19/06/2024.

UBICAZIONE DEI BENI IN OGGETTO**Comune di Veggiano – Via Pedagni snc**

I beni sono ubicati in zona agricola, in eguale distanza di circa 1 km sia dal centro di Veggiano che dalla Strada Regionale 11, Padova - Vicenza.

COMPENDIO DEI BENI IN OGGETTO

Come evidenziato nella planimetria allegata (ALLEGATO 1) i beni in oggetto vengono suddivisi, per caratteristiche di vicinanza, in due sottogruppi, rispettivamente PRIMO COMPENDIO e SECONDO COMPENDIO, come di seguito descritto e dettagliato.

Vi è, inoltre, un TERZO COMPENDIO (ALLEGATO 2), rappresentato dall'unità immobiliare iscritta al Catasto Terreni al Foglio 2, Particella 439, escluso dall'atto di divisione sopra citato e quindi ancora in comproprietà tra i

PRIMO COMPENDIO DEI BENI IN OGGETTO**CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI VEGGIANO**

Id	Foglio	Mapp.	Sub	Indirizzo	Piano	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
A	7	550		Via Pedagni	T	F/1		59 mq		

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'unità di cui sopra, secondo il Piano degli Interventi del Comune di Veggiano, ricade in:

Fascia di rispetto per presenza percorso ciclabile / pedonale.

DESCRIZIONE DEL BENE**Tipologia del bene**

Si tratta di area urbana, ad uso della pista ciclabile pedonale localizzata lungo via Pedagni.

Esposizione

Il bene confina a nord con via Pedagni, a sud ed a ovest con il Mapp. 462, ad est con il Mapp. 541.

Descrizione del bene

Il bene in oggetto è situato al confine con il Mappale 462.

Anche se di proprietà, si ritiene di escludere dalla stima il presente bene, perché completamente interessato dalla pista ciclabile – pedonale.

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI VEGGIANO										
Id	Foglio	Mapp.	Sub	Indirizzo	Piano	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
B	7	462		Via Pedagni	T-1-2	A/3	1	6 vani	141 mq	€ 303,68

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'unità di cui sopra, secondo il Piano degli Interventi del Comune di Veggiano, ricade in:

Perimetro centro abitato (solo fabbricato principale);

Ambiti naturalistici di livello regionale (terreno di pertinenza - parte);

ZTO E Agricola – Produttiva (terreno di pertinenza - parte).

DESCRIZIONE DEL BENE**Tipologia del bene**

Abitazione di tipo economico A/3 **Via Pedagni snc – Piano T-1-2**

Il bene è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra, con sottotetto, con annessi due corpi di fabbrica utilizzati come locali di deposito, inseriti tutti all'interno di un'area verde privata.

Esposizione

I beni, confinano a nord con via Pedagni e con il mappale 550, a sud ed a est con il mappale 540, ad ovest con la sommità arginale del fiume Tesina.

Accesso al bene in oggetto

L'accesso al bene avviene da via Pedagni. Non sono presenti recinzioni.

Descrizione dei beni

I corpi di fabbrica sono in stato fatiscente, in parte anche privi di manto di copertura. Uno dei due manufatti costituenti gli annessi è attualmente completamente ricoperto di vegetazione.

Provenienza Edilizia – urbanistica

Il fabbricato è un ante '67, presumibilmente degli inizi del '900.

Caratteristiche costruttive e finiture esterne

Il fabbricato principale è stato realizzato in muratura portante in mattoni di laterizio. La struttura della copertura è in legno con manto in coppi di laterizio. L'annesso più grande è a struttura lignea con tamponamento perimetrale e copertura in lamiera di ferro. Dell'altro annesso non sono rilevabili le caratteristiche per presenza di piante infestanti.

Chiusure esterne

Le sole chiusure esterne presenti sono quelle del fabbricato principale, costituite da scuri in legno.

Stato conservativo del bene in oggetto

I fabbricati in oggetto sono in forte stato di degrado, tale da ritenersi improbabile il loro recupero. Si ritiene preferibile, invece un eventuale loro ricostruzione, previa demolizione.

SUPERFICI COMMERCIALI DEI BENI OGGETTO DI STIMA

La superficie commerciale complessiva del bene oggetto di stima, arrotondata al metro quadro, si ricava dalla somma delle superfici lorde delle unità in oggetto e di quelle delle aree scoperte, opportunamente moltiplicate per specifici coefficienti di riduzione, secondo quanto stabilito dalla norma UNI 10750:2005 e dal D.P.R. n°138/89 – allegato C. Il tutto come esplicitato nella sottostante tabella:

Catasto Fabbricati: UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 7 – PARTICELLA 462			
	Superficie Lorda	Coeff. di riduzione	Superficie commerciale
Fabbricato Principale:			
Piano Terra + Piano Primo	Mq 60,00	100%	Mq 60,00
Locali accessori	Mq 113,74	35%	Mq 39,80
Soffitta	Mq 30,00	35%	Mq 10,50
Portico	Mq 37,26	30%	Mq 11,17
Totale Fabbricato Principale			Mq 121,47
Annessi:	Mq 44,45	20%	Mq 8,89
Area esterna:	Mq 1591,00	10% fino a mq 25 Eccedenza 2%	Mq 33,80
Totale Superficie commerciale			Mq 164,16
Per arrotondamento			Mq 164,00

VALUTAZIONE UNITARIA DI MERCATO

Dalla consultazione della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per il Comune di Veggiano, per il primo semestre del 2022, si deduce, per la tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale, un Valore di Mercato compreso tra un minimo di 900€/mq ed un massimo di 1100 €/mq. Da una analisi più specifica, in base alle caratteristiche dei beni, soprattutto per quanto concerne lo stato, si desume un **valore di stima unitario pari a 200,00 €/mq**, valore che tiene conto anche degli eventuali costi per la demolizione dei fabbricati.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI STIMA

Il sopra definito valore unitario viene applicato alla Superficie Commerciale calcolata come sopra, ottenendo così la seguente valutazione di stima dei beni:



Superficie Commerciale complessiva 164,00 mq x
 Valore unitario di stima 200,00 €/mq =

VALORE DI STIMA 32'800,00 € +/- 5%*
 (trentaduemilaottocento/00 € +/- 5%)*

CATASTO TERRENI – COMUNE DI VEGGIANO

Id	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
C	7	305	SEMINATIVO PRATO	2 / 2	641 mq 695 mq

Descrizione

Appezamento di terreno attualmente non coltivato, posto in prossimità dell'argine del fiume Tesina e senza accesso diretto.

Destinazione urbanistica

L'unità di cui sopra, secondo il Piano degli Interventi del Comune di Veggiano, ricade in:

Ambiti naturalistici di livello regionale.

Esposizione

Questo confina a nord, con la sommità arginale del fiume Tesina, a sud e ad ovest con il fiume stesso, e ad est con altro terreno.

VALUTAZIONE UNITARIA DI MERCATO

Dalla consultazione della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate relativa ai valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Padova, per l'anno 2021, per la Regione Agraria n°4, comprendente il territorio di Veggiano, per la tipologia di coltura seminativo, si deduce un Valore Agricolo di 60'000 € / Ha pari a 6,00 €/mq massimo, mentre per prato si ha un Valore Agricolo di 43'000 € / Ha pari a 4,30 €/mq massimo. Per le considerazioni sopra esposte, per la posizione del terreno si uniforma il **valore unitario di stima a 4,00 €/mq sia per il seminativo che per il prato.**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI STIMA

Il sopra definito valore viene applicato alla Superficie del terreno, ottenendo così la seguente valutazione di stima del bene.

Superficie 641 mq +
 Superficie 695 mq =
 Totale Superficie 1336 mq x
 Valore Agricolo 4,00 € / mq =
VALORE DI STIMA 5'344,00 € +/- 5%

cinquemilatrecentoquarantaquattro/00 +/- 5%

CATASTO TERRENI - COMUNE DI VEGGIANO					
Id	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
D	7	540	SEMINATIVO IRRIG. SEMINATIVO	U / 2	3313 mq 597 mq

Descrizione

Appezamento di terreno attualmente coltivato, posto in prossimità del mappale 462, dove insistono gli edifici e da cui vi si accede.

Destinazione urbanistica

L'unità di cui sopra, secondo il Piano degli Interventi del Comune di Veggiano, ricade in:

Fascia di rispetto per viabilità esistente e di progetto (parte);

ZTO E Agricola - Produttiva (parte);

Ambiti naturalistici di livello regionale (parte).

Esposizione

Questo confina a nord, con il mappale 541, a sud con la sommità arginale del fiume Tesina, ad ovest con il mappale 462 e ad est con altro terreno.

VALUTAZIONE UNITARIA DI MERCATO

Dalla consultazione della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate relativa ai valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Padova, per l'anno 2021, per la Regione Agraria n°4, comprendente il territorio di Veggiano, per la tipologia di coltura seminativo e seminativo irriguo, si deduce un Valore Agricolo di 60000 € / Ha pari a 6,00 €/mq massimo.

Per le considerazioni sopra esposte, si assume un **valore unitario di stima di 5,50 €/mq.**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI STIMA

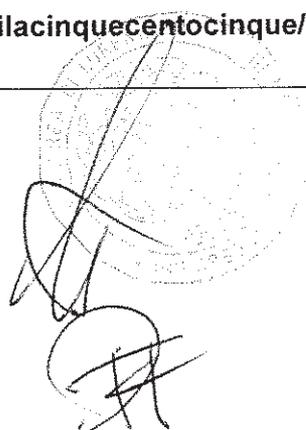
Il sopra definito valore viene applicato alla Superficie del terreno, ottenendo così la seguente valutazione di stima del bene.

Superficie	3313 mq	+
Superficie	597 mq	=
Totale Superficie	3910 mq	x
Valore Agricolo	5,50 € / mq	=

VALORE DI STIMA

21'505,00 € +/- 5%

ventunmilacinquecentocinque/00 +/- 5%



CATASTO TERRENI – COMUNE DI VEGGIANO

Id	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
E	7	541	SEMINATIVO	2	126 mq

Descrizione

Appezamento di terreno coincidente con la pista ciclabile / pedonale, fatto che ne esclude la possibilità di una sua stima.

Destinazione urbanistica

L'unità di cui sopra, secondo il Piano degli Interventi del Comune di Veggiano, ricade in:

Fascia di rispetto per viabilità esistente e di progetto**Esposizione**

Questo confina a nord con via Pedagni, a sud con il mappale 540, ad ovest con il mappale 462 e ad est con altro terreno.

SECONDO COMPENDIO DEI BENI IN OGGETTO

CATASTO TERRENI – COMUNE DI VEGGIANO

Id	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
F	7	22	SEMINATIVO	4	170 mq

Descrizione

Piccolo appezzamento di terreno attualmente coltivato, posto in prossimità dell'argine del fiume Tesina e senza accesso diretto.

Destinazione urbanistica

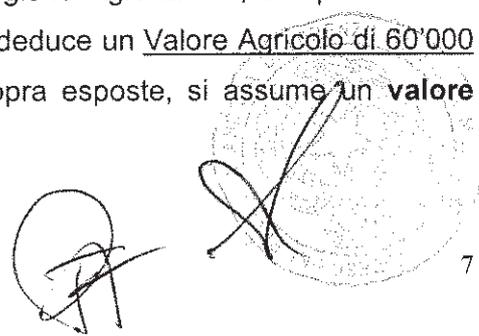
L'unità di cui sopra, secondo il Piano degli Interventi del Comune di Veggiano, ricade in:

Ambiti naturalistici di livello regionale**Esposizione**

Il bene in oggetto confina a nord con il mappale 538, a ovest con il mappale 31, a est e a sud con terreni di altra proprietà.

VALUTAZIONE UNITARIA DI MERCATO

Dalla consultazione della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate relativa ai valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Padova, per l'anno 2021, per la Regione Agraria n°4, comprendente il territorio di Veggiano, per la tipologia di coltura seminativo, si deduce un Valore Agricolo di 60'000 € / Ha pari a 6,00 €/mq massimo. Per le considerazioni sopra esposte, si assume un **valore unitario di stima di 5,00 €/mq**.



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI STIMA

Il sopra definito valore viene applicato alla Superficie del terreno, ottenendo così la seguente valutazione di stima del bene.

Superficie	170 mq	x
Valore Agricolo	5,00 € / mq	=
VALORE DI STIMA	850,00 € +/- 5%	
	(ottocentocinquanta/00 € +/- 5%)	

CATASTO TERRENI – COMUNE DI VEGGIANO

Id	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
G	7	31	SEMINATIVO PRATO	2 / 4	900 mq 96 mq

Descrizione

Appezamento di terreno attualmente coltivato senza accesso diretto, posto in prossimità dell'argine del fiume Tesina e del mappale 22 sopra menzionato.

Destinazione urbanistica

L'unità di cui sopra, secondo il Piano degli Interventi del Comune di Veggiano, ricade in:

Ambiti naturalistici di livello regionale**Esposizione**

Questi confina a nord con il mappale 538, a est con il mappale 22, a sud con altri terreni agricoli, ad ovest con la sommità arginale del fiume Tesina.

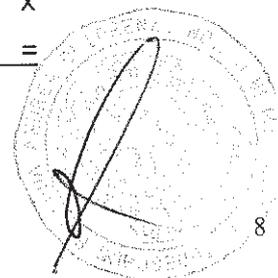
VALUTAZIONE UNITARIA DI MERCATO

Dalla consultazione della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate relativa ai valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Padova, per l'anno 2021, per la Regione Agraria n°4, comprendente il territorio di Veggiano, per la tipologia di coltura seminativo, si deduce un Valore Agricolo di 60'000 € / Ha pari a 6,00 €/mq massimo, mentre per prato si ha un Valore Agricolo di 43'000 € / Ha pari a 4,30 €/mq massimo. Per le considerazioni sopra esposte, si assume un **valore unitario di stima di 5,00 €/mq per il seminativo e di 4,00 €/mq per il prato**.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI STIMA

Il sopra definito valore viene applicato alla Superficie del terreno, ottenendo così la seguente valutazione di stima del bene.

Superficie	900 mq	x
Valore Agricolo	5,00 € / mq	=
VALORE DI STIMA	4'500,00 €	



Superficie	96 mq	x
Valore Agricolo	4,00 € / mq	=
VALORE DI STIMA	384,00 €	

VALORE DI STIMA TOTALE (4500 € + 384 €) = 4'884,00 € +/- 5%
quattromilaottocentottantaquattro/00 +/- 5%

CATASTO TERRENI – COMUNE DI VEGGIANO

Id	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
H	7	538	SEMINATIVO	3	3485 mq

Descrizione

Appezamento di terreno attualmente coltivato, posto in prossimità di via Pedagni, ma privo di accesso diretta da questa per la presenza della pista ciclabile / pedonale.

Destinazione urbanistica

L'unità di cui sopra, secondo il Piano degli Interventi del Comune di Veggiano, ricade in:

Fascia di rispetto per viabilità esistente e di progetto (parte);

ZTO E Agricola – Produttiva (parte);

Esposizione

Confina a nord con il mappale 539, a ovest con altri terreni, a est con scolo consorziale, a sud con mappali 22 e 31.

VALUTAZIONE UNITARIA DI MERCATO

Dalla consultazione della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate relativa ai valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Padova, per l'anno 2021, per la Regione Agraria n°4, comprendente il territorio di Veggiano, per la tipologia di coltura seminativo, si deduce un Valore Agricolo di 60'000 € / Ha pari a 6,00 €/mq massimo. Per le considerazioni sopra esposte, per la posizione del terreno si assume un **valore unitario di stima di 5,00 €/mq**.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI STIMA

Il sopra definito valore viene applicato alla Superficie del terreno, ottenendo così la seguente valutazione di stima del bene.

Superficie	3485 mq	x
Valore Agricolo	5,00 € / mq	=

VALORE DI STIMA 17'425,00 € +/- 5%
diciassettemilaquattrocentoventicinque/00 +/- 5%

CATASTO TERRENI - COMUNE DI VEGGIANO					
Id	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
I	7	539	SEMINATIVO	3	155 mq

Descrizione

Appezamento di terreno coincidente con la pista ciclabile / pedonale, fatto che ne esclude la possibilità di una sua stima.

Destinazione urbanistica

L'unità di cui sopra, secondo il Piano degli Interventi del Comune di Veggiano, ricade in:

Fascia di rispetto per viabilità esistente e di progetto

Esposizione

Questi confina a nord con via Pedagni, a sud con il mappale 538, ad ovest con altro terreno e ad est con scolo consorziale.



RIEPILOGO UNITA' IMMOBILIARI PRIMO COMPENDIO

COMUNE DI VEGGIANO – FOGLIO 7				
Id.	Foglio	Mappale	Categoria	Valore
A	7	550	ENTE URBANO - F/1	/
B	7	462	FABBRICATI - A/3	32'800,00 €
C	7	305	TERRENO	5'344,00 €
D	7	540	TERRENO	21'505,00 €
E	7	541	TERRENO	/
VALORE COMPLESSIVO				59'649,00 €

RIEPILOGO UNITA' IMMOBILIARI SECONDO COMPENDIO

COMUNE DI VEGGIANO – FOGLIO 7				
Id.	Foglio	Mappale	Categoria	Valore
F	7	22	TERRENO	850,00 €
G	7	31	TERRENO	4'884,00 €
H	7	538	TERRENO	17'425,00 €
I	7	539	TERRENO	/
VALORE COMPLESSIVO				23'159,00 €

Padova, 12 luglio 2024

in fede

Architetto Paolo Fasolato

Allegati: ALLEGATO 1 e ALLEGATO 2;

Documentazione fotografica; Estratto P.I. del Comune di Veggiano;

Visure Catastali; Planimetria catastale dei fabbricati.

