
Perizia di Stima di Beni Immobili

Provincia di Padova - Comune di Padova

Via Primo Visentin n°18



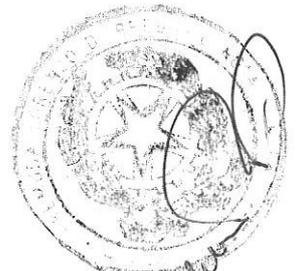
Il tecnico estimatore: **Architetto Paolo Fasolato**

Iscrizione Albo: *Ordine degli Architetti di Padova - n°2777*

Albo Consulenti Tecnici: *Tribunale di Padova - ramo civile - n°3263*

Email: *paolo.arch.fasolato@gmail.com*

Pec: *paolo.fasolato@archiworldpec.it*



A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Paolo Fasolato.

A smaller handwritten signature in black ink, possibly a second signature or a date.

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 Dottor  Amministratore di Sostegno della  redigo la presente perizia di stima dei beni immobili sotto descritti per i quali ho effettuato sopralluogo in data 22 ottobre 2024 per prenderne visione ed eseguirne il rilievo.

1 - COMPENDIO DEI BENI IN OGGETTO

Trattasi di un appartamento situato al piano primo di un condominio di complessivi quattro livelli fuori terra ad uso esclusivamente residenziale e composto di 18 abitazioni con altrettante autorimesse. Completa il compendio un garage posto inferiormente rispetto alla quota della strada, accessibile da area scoperta comune a tutte le unità, a sua volta raggiungibile da rampa situata in corrispondenza del cancello carraio.

2 - IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI IN OGGETTO**COMUNE DI PADOVA - CATASTO FABBRICATI**

| Foglio | Mapp. | Sub | Zona Cens | Indirizzo | Piano | Cat | Cl | Consistenza | Sup. Catastale | Rendita |
|--------|-------|-----|-----------|-------------------------|-------|-----|----|-------------|-------------------|----------|
| 74 | 8 | 6 | 2 | Via Primo Visentin n°18 | 3 | A/2 | 3 | 4 vani | 63 m ² | € 630,08 |

Abitazione di tipo civile

| Foglio | Mapp. | Sub | Zona Cens | Indirizzo | Piano | Cat | Cl | Consistenza | Sup. Catastale | Rendita |
|--------|-------|-----|-----------|-------------------------|-------|-----|----|-------------------|-------------------|---------|
| 74 | 8 | 19 | 2 | Via Primo Visentin n°18 | T | C/6 | 6 | 11 m ² | 11 m ² | € 42,61 |

Garage

PROPRIETA':

Proprietà 1/4

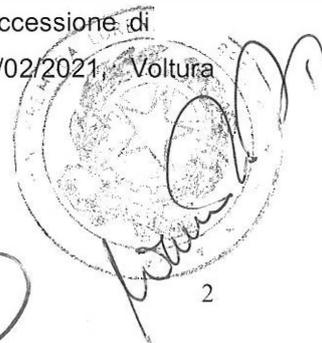
Proprietà 1/4

- Proprietà 1/4

- Proprietà 1/4

3 - PROVENIENZA DEI BENI IN OGGETTO

I beni in oggetto sono divenuti di proprietà dei sopracitati in seguito a denuncia di successione di  sede di Padova, Volume 9990, n°506, registrato il 23/02/2021, Voltura n°3782.1/2012 – Pratica n°PD0058659 in atti dal 29/02/2012.

4 - DESCRIZIONE GENERALE DELLA ZONA IN OGGETTO

| | |
|-----------------------|---|
| Comune: | Padova |
| Indirizzo: | Via Primo Visentin n°18 |
| Zona: | Zona nord di Padova, tra la Fiera e il quartiere S. Lazzaro |
| Destinazione di zona: | Residenziale e destinazioni d'uso connesse |
| Servizi presenti | Attività commerciali di vicinato, Centro parrocchiale, Scuole |

5 - DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN OGGETTO**Destinazione da Piano Regolatore Generale:**

La zona in cui sono situati i beni ricade in:

Zona Territoriale Omogenea B2 – residenziale di completamento a media – bassa densità (art.18 NTO).

6 - TITOLI E/O PRATICHE EDILIZIE LEGITTIMANTI I BENI

La costruzione del fabbricato, di cui fanno parte i beni in oggetto, è stata realizzata in forza della Licenza Edilizia rilasciata in data 06/05/1974, Registro n°340, Protocollo n°13967/74. Successivamente, in data 19 agosto 1976, è stata rilasciata l'Autorizzazione per Abitabilità, con Protocollo n°19169, Registro n°86.

7 - DESCRIZIONE DEI BENI IN OGGETTO

Catasto Fabbricati - Foglio 74 – Particella 8 – sub 6

A/2 – ABITAZIONE

Descrizione sintetica del bene

Appartamento posto al piano primo composto di ingresso, cucina – pranzo con poggiolo, ripostiglio, disimpegno della zona notte, due camere ed un bagno. L'altezza netta interna è di cm 280.

Caratteristiche costruttive

| | |
|--|---|
| Muratura esterna | Struttura in latero cemento con tamponature in muratura di laterizio a doppio 13 con camera d'aria |
| Muratura interna | Tramezzature interne in laterizio. |
| Solaio inferiore e superiore | Solaio in latero cemento |
| Finitura delle Pareti esterne | A civile |
| Serramenti esterni | Finestre e porte finestre a vetro semplice, con telaio e cassonetti in legno e persiane in plastica. |
| Porte interne | In legno tamburato. Quelle del disimpegno della zona notte e della cucina sono in legno con parte centrale in vetro smerigliato |
| Portoncino d'ingresso | In legno |
| Pavimentazione interna | In piastrelle di ceramica, in parquet di legno nelle camere |
| Finiture pareti interne | A civile. In piastrelle di ceramica nel bagno e in corrispondenza dell'angolo cottura della cucina. |
| Servizi energetici presenti ed impianti | Sistema centralizzato per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria. Climatizzatore ad aria con split nel disimpegno della zona notte. |
| Classe energetica dell'abitazione | Classe energetica G |

Paolo Fasolato

Antonio

Stato di conservazione dell'unità

L'abitazione è in un normale stato di conservazione. Si ritiene necessaria comunque la realizzazione di opere per il rifacimento del bagno, l'ammodernamento generale delle finiture interne, l'installazione di serramenti più performanti e la generale riqualificazione energetica dell'immobile, ai sensi delle attuali normative di settore.

Conformità edilizia – urbanistica e catastale

Conforme.

Superficie commerciale

| | Superficie Lorda | Coeff. di riduzione | Superficie commerciale |
|------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------------|
| Vani abitabili | m ² 61,00 | 100% | m ² 61,00 |
| Superfici esterne (poggiolo) | m ² 6,05 | 30% | m ² 1,81 |
| Totale | | | m ² 62,81 |
| Totale per arrotondamento | | | m² 63,00 |

Catasto Fabbricati - Foglio 74 – Particella 8 – sub 19

C/6 – GARAGE

Descrizione sintetica del bene

Garage di forma rettangolare con serramento di chiusura a basculante in lamiera metallica e con altezza interna netta di cm 220.

Caratteristiche costruttive

| | |
|--|--|
| Muratura esterna e interna | Struttura in latero cemento. |
| Finitura delle pareti interne e esterne | A civile. |
| Solaio superiore | In latero cemento. |
| Pavimentazione interna | In piastrelle di ceramica |
| Serramenti esterni | Portone carraio basculante in lamiera metallica. |

Stato di conservazione dell'unità

L'unità si trova in normale stato di conservazione.

Conformità edilizia – urbanistica e catastale

Conforme.

Superficie commerciale

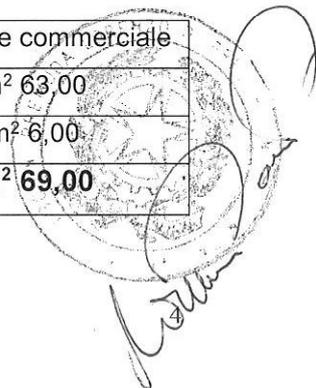
| | Superficie | Coeff. di riduzione | Superficie commerciale |
|---------------------------|----------------------|---------------------|---------------------------|
| Autorimessa | m ² 11,00 | 50% | m ² 5,50 |
| Totale per arrotondamento | | | m² 6,00 |

8 – SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA DEI BENI IN OGGETTO

| | Superficie commerciale |
|--------------------|----------------------------|
| ABITAZIONE – sub 6 | m ² 63,00 |
| GARAGE – sub 19 | m ² 6,00 |
| TOTALE | m² 69,00 |



Handwritten signature of Paolo Fasolato



9 – SPESE CONDOMINIALI ANNUE

Le spese condominiali ammontano a circa 1500 € / anno.

10 – 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 Padova, nella zona in oggetto e per il primo semestre del 2024, si deduce, per la tipologia abitazioni civili in normale stato conservativo, un valore unitario di mercato compreso tra un minimo di 950,00 €/mq ed un massimo di 1100,00 €/mq.

Visto lo stato dei beni come sopra descritto e dalla comparazione con altri immobili della medesima tipologia e dalle caratteristiche simili, si deduce un **valore unitario di stima di 800,00 €/mq.**

Valutazione complessiva di stima

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

| | | |
|------------------------------------|---------------------------|---|
| Superficie commerciale complessiva | 69,00 mq | x |
| Valore unitario di stima | 800,00 €/mq | = |
| VALORE DI STIMA | 55'200,00 € +/- 5% | |

(cinquantacinquemiladuecento/00 € +/- 5%)

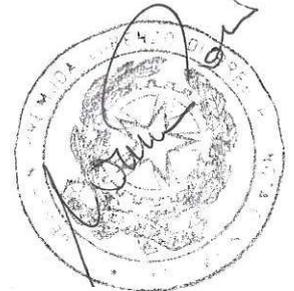
di cui € 13'800,00 spettanti a

per la proprietà di 1/4

Padova, lì 27 gennaio 2024



In fede
Architetto Paolo Fasolato



- Allegati:**
- Documentazione fotografica;
 - Estratto Piano degli Interventi del Comune di Padova;
 - Visura Catastale;
 - Estratto di Mappa;
 - Planimetrie Catastali;
 - Stralcio degli elaborati grafici di progetto.

