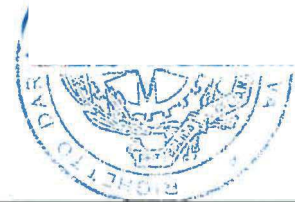


---

# Perizia di Stima Di Beni Immobili

---



---

**Provincia di Padova - Comune di Padova**  
**Località Ponte di Brenta**  
**Via Podestarile n°23**



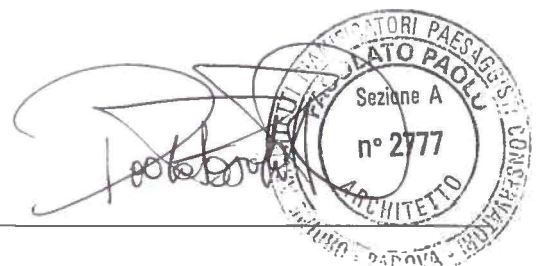
**Intestatari:**

**(De Cuius)**

(proprietà per 1/1)

---

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. Amministratore dei beni del de cuius redigo la presente perizia di stima per i beni immobili di proprietà di quest’ultima, dei quali ho effettuato sopralluogo in data 9 gennaio 2023, per prenderne visione ed eseguirne il rilievo. Per quanto di seguito redatto si è preventivamente proceduto al recupero sia della documentazione urbanistica – edilizia relativa allo stato autorizzato dell’immobile, che di quella depositata presso l’Agenzia del Territorio di Padova.

**UBICAZIONE DEI BENI IN OGGETTO**

**Comune di Padova – località Ponte di Brenta**

**Via Podestarile n°23**

I beni sono ubicati in zona residenziale posta a circa 200 m dal centro della località di Ponte di Brenta e da via S. Marco, importante via di comunicazione verso est della città di Padova.

**DATI CATASTALI**

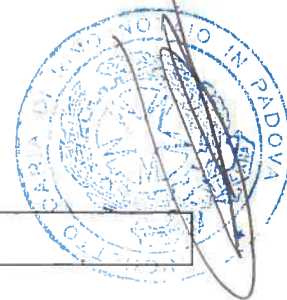
I beni in oggetto sono così identificati al Catasto di Padova:

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI PADOVA								
Foglio	Mapp.	Sub	Indirizzo	Piano	Cat	Classe	Consistenza	Rendita
62	287	5	Via Podestarile n°23	T-2	A/2	3	6,5 v.	€ 1023,88
62	287	16	Via Podestarile n°23	T	C/6	5	18 mq	€ 59,50

Intestatario attuale dei beni immobili di cui sopra:

1)

Diritto di proprietà per 1/1.

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

Le unità immobiliari di cui sopra, secondo il Piano degli Interventi del Comune di Padova, ricadono nella seguente zona:

**ZTO B3: Zona residenziale di completamento 4 a media densità – (NTO art.10 / 11 / 15)**

Le Zone Residenziali sono destinate agli insediamenti residenziali. In esse sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione residenziale. Sono comunque escluse: a) industrie; b) attività artigianali, magazzini e depositi che, a giudizio del Comune, risultino in contrasto con le caratteristiche residenziali delle zone; c) magazzini e depositi all'aperto, nonché le grandi strutture di vendita e le medie strutture di vendita queste ultime, qualora non ricomprese in uno strumento urbanistico attuativo; d) tutte quelle destinazioni

d'uso che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia ed essere comunque in contrasto con le caratteristiche residenziali delle zone. Sono da ritenersi in contrasto con le caratteristiche residenziali, i locali per la conservazione di ceneri funerarie diversi dalle sedi cimiteriali. Nelle zone residenziali a servizio delle nuove costruzioni, delle ricostruzioni nonché degli ampliamenti e delle ristrutturazioni che diano luogo all'aumento delle unità abitative, devono essere riservati appositi spazi per parcheggio, la cui superficie non sia inferiore a 1 (uno) metro quadro ogni 10 (dieci) metri cubi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento, comunque 19 in misura non inferiore a un posto macchina in autorimessa per ogni nuova unità abitativa; il posto macchina in autorimessa deve avere una superficie non inferiore a mq 10 (dieci) al netto degli spazi di manovra; il volume, rispetto al quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, non comprende il volume lordo delle autorimesse. Anche in assenza di opere edilizie, gli interventi volti a modificare la destinazione d'uso residenziale o le utilizzazioni in atto, comportano l'obbligo di prevedere adeguati spazi per parcheggio pubblico o privato in misura non inferiore a mq 1 (uno) ogni mq 2,5 (due virgola cinque) di superficie lorda di pavimento. Il Sindaco ha la facoltà di imporre una maggiore superficie di parcheggio e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta. Per le destinazioni commerciali, ad eccezione delle medie strutture di vendita per le quali è richiesta la quantità di parcheggi definita al precedente art.8bis, e/o direzionali, realizzabili nelle zone residenziali (mediante nuove costruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti ecc.) con superficie lorda di pavimento superiore al 15% (quindici per cento) della superficie lorda di pavimento complessiva, è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in misura non inferiore a mq 40 (quaranta) ogni mq 100 (cento) di superficie lorda di pavimento; tale rapporto può essere conseguito, entro il limite del 50% (cinquanta per cento), anche mediante vincolo di destinazione di aree private. Le autorimesse sono consentite con pavimento a quota inferiore al piano strada ed al piano di campagna: a) se previste da strumenti urbanistici attuativi; b) per le nuove costruzioni, in diretta attuazione del P.I., entro il sedime degli edifici, senza realizzazione di rampe esterne, è consentito unicamente un elevatore esterno, privo di elementi che costituiscano volume, addossato al fabbricato e comunque nel rispetto di m 1,50 (uno e cinquanta) dai confini; c) per gli edifici esistenti privi di adeguate autorimesse nel rispetto del precedente art. 8 ter. La realizzazione di parcheggi interrati costituisce assunzione di responsabilità da parte di chi attua l'intervento e libera l'Amministrazione Comunale da obblighi nel caso di danni causati dalla realizzazione degli stessi e/o da eventi naturali. Nella Zona Residenziale 4 di completamento le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, devono rispettare le seguenti prescrizioni: - indice massimo di edificabilità fondiaria mc/mq 2 (due); - altezza massima m 8,50 (otto e cinquanta).

## DESCRIZIONE DEI BENI IN OGGETTO

### Tipologia dei beni

I beni in oggetto sono costituiti da un appartamento, una cantina ed un garage appartenenti ad un complesso immobiliare di complessivi quattro edifici di tre piani fuori terra più terra / seminterrato, realizzato sul finire degli anni '60 e completato nel 1970. L'edificio al quale appartengono i beni è individuato dalla lettera D, è posto ad est del lotto ed è costituito complessivamente da dodici appartamenti distribuiti per ogni piano in numero di quattro. L'appartamento è posto al piano secondo, mentre la cantina ed il garage sono nel piano terra / seminterrato. Le aree scoperte comuni ai quattro edifici sono destinate a verde e a spazi di manovra e di parcheggio delle autovetture.

### Esposizione

L'edificio D confina a sud-ovest con area verde comune al complesso, delimitata da via Podestarile, a sud-est con lo spazio di manovra e di accesso ai garage, a nord-est e a nord-ovest parte con area di manovra e accesso ai garage, parte con verde comune.

### Accesso ai beni in oggetto

L'accesso ai beni in oggetto, sia pedonale che carraio, avviene da via Podestarile.



**Compendio Beni identificati al Catasto Fabbricati – Foglio 62 – Particella 287 – sub 5 / 16.**

**Appartamento (sub 5):** l'ingresso comune è posto nell'angolo nord dell'edificio D, a cui si giunge mediante una rampa di scale di otto alzate. L'appartamento è al piano secondo, nell'ala ad ovest dell'edificio ed è composto di: ingresso, cucina abitabile, soggiorno con pogggiolo, disimpegno zona notte, tre camere e due bagni. L'altezza netta interna è di m 2.80. Tutti i vani, eccetto i disimpegni, sono finestrati.

La cantina ed il garage si trovano entrambi al piano terra / seminterrato, la prima nella parte ovest ed il secondo nella parte nord dell'edificio. L'altezza netta interna di questi è di m 2,30. La cantina è accessibile dall'interno mediante un corridoio ad uso comune; al garage si giunge dall'interno, da un corridoio comune, e dall'esterno dall'accesso carrabile.

Risulta di proprietà anche un posto auto scoperto.

**Caratteristiche costruttive:**

Le caratteristiche costruttive sono tipiche dell'epoca di realizzo, quali fondazioni perimetrali continue e struttura in cemento armato, con muratura esterna dei piani superiori costituita da una doppia fila di elementi di laterizio pieno di spessore 13 cm con interposto uno strato d'aria di 4 cm. All'interno dell'abitazione le partizioni portanti sono costituite da tramezzature in laterizio dello spessore complessivo di 10 cm. I solai interpiano sono in latero-cemento.

**Aperture esterne**

Finestre e porte finestre dell'abitazione hanno telaio e cassonetto in legno, vetro doppio e chiusure avvolgibili in plastica. La finestra della cantina è in vetro con telaio in ferro. Il garage è dotato solo dell'apertura carrabile chiusa da un basculante in ferro.

**Porte interne**

Il portoncino d'ingresso è in legno. La porta della cucina è scorrevole, in legno tamburato. La porta della sala presenta inserto centrale in vetro, con sopra luce anch'esso vetrato. La porta del corridoio della zona notte è in legno tamburato con sopra luce vetrato. Le porte delle camere sono tutte in legno tamburato. Le porte dei bagni hanno inserto centrale in vetro.

**Pavimentazione**

I pavimenti interni di ingresso, corridoio zona notte e soggiorno sono in marmo. I pavimenti di cucina e dei due bagni sono in piastrelle di ceramica, mentre quelli delle camere sono in parquet di legno.

**Finitura delle pareti**

Tutte le pareti interne sono finite a civile. Le pareti interne del bagno sono rivestite a tutta altezza con piastrelle in ceramica; quelle della cucina sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.



**Provenienza Edilizia - Urbanistica**

Il fabbricato in oggetto è stato eretto in forza delle Licenze Edilizie del 22/03/1974 e 04/06/1969, Reg. N°1503 – 1772, Prot. n°64671/73 e 75548/68 n°108/1973 e successiva Autorizzazione per Abitabilità del 15/02/1977.

**Caratteristiche degli Impianti e Certificazioni di Conformità degli stessi**

L'impianto per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è centralizzato, con generatore alloggiato in centrale termica al piano terra. I terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori dotati di valvole termostatiche. Nell'appartamento è presente anche un impianto autonomo per la climatizzazione dell'aria costituito da una unità esterna con due split interni.

**Classificazione Energetica**

La classe energetica dell'unità abitativa in oggetto è in fase di redazione.

**Stato conservativo dei beni in oggetto**

I beni in oggetto si trovano in buono stato di conservazione.

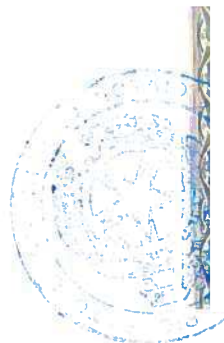
**Spese condominiali**

Le spese condominiali annue risultano di circa 2200 / 2400 €/a. Il pagamento annuo per i consumi dovuti al riscaldamento e all'acqua calda sanitaria è di circa 1200 / 1400 €/a.

**SUPERFICI COMMERCIALI DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

La superficie commerciale complessiva dei beni oggetto di stima, arrotondata al metro quadro, si ricava dalla somma delle superfici coperte dei fabbricati, al lordo delle murature esterne ed interne, 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, ai quali, e solo per le unità residenziali, vengono applicati opportuni coefficienti di merito, secondo gli attuali codici per la valutazione degli immobili.

Il tutto come esplicitato nella sottostante tabella:





<b>Catasto Fabbricati:</b>			
<b>UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 62 – PARTICELLA 287 – SUB 5 / 16</b>			
	Superficie Lorda	Coefficienti di riduzione e di merito*	Superficie commerciale
Ingresso	Mq 10,23	100%	Mq 10,23
Cucina	Mq 10,53	100%	Mq 10,53
Soggiorno	Mq 31,68	100%	Mq 31,68
Corridoio Zona Notte	Mq 10,50	100%	Mq 10,50
Camera singola	Mq 10,14	100%	Mq 10,14
Seconda Camera	Mq 13,05	100%	Mq 13,05
Camera matrimoniale	Mq 20,66	100%	Mq 20,66
Bagno	Mq 5,42	100%	Mq 5,42
WC	Mq 3,72	100%	Mq 3,72
Poggiolo	Mq 3,96	30%	Mq 1,18
Cantina	Mq 10,68	20%	Mq 2,13
Garage	Mq 16,53	50%	Mq 8,26
<b>Totale Superficie commerciale</b>			<b>Mq 127,50</b>
<b>Per arrotondamento</b>			<b>Mq 127,00</b>

\*Coefficienti di merito =



Per posizione di piano	- 10% +
Per immobile in buono stato	+ 0% +
Per luminosità	+ 5% +
Per fattori di esposizione	+ 5% +
Per età dell'immobile e stato di conservazione	+ 0% +
Per riscaldamento centralizzato	+ 0% =
<b>TOTALE</b>	<b>0 %</b>

### VALUTAZIONE UNITARIA DI MERCATO

Dalla consultazione della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per il Comune di Padova, nella zona in cui si trova l'immobile e 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 1000 €/mq ed un massimo di 1350 €/mq.



Padova, 26 Gennaio 2023

in fede  
Architetto Paolo Fasolato  
  


**Allegati:**

- Documentazione fotografica;
- Estratto P.I. del Comune di Padova;
- Visure Catastali;
- Estratto di Mappa;
- Estratto Licenze Edilizie.

