
Perizia di Stima Di Beni Immobili



Provincia di Padova - Comune di Veggiano
Via Pedagni

Intestatari:



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 di sostegno dei beni del Sig. redigo la presente perizia di stima per i beni immobili di cui quest'ultimo è proprietario, dei quali ho effettuato sopralluogo in data 10 marzo 2023.

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 – CATASTO FABBRICATI**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		

Intestatari attuali delle unità di cui sopra:

COMUNE DI VEGGIANO (oneri esproprio in corso di perfezionamento).

Diritto di proprietà per 7/16.

Diritto di proprietà per 9/16.

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 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, dove si trovano i fabbricati di proprietà dei Sig.ri sotto descritti.

Anche se attualmente ancora di proprietà dei Sig.ri 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

Intestatari attuali delle unità di cui sopra:

Diritto di proprietà per 7/16.

Diritto di proprietà per 9/16.

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 uniche chiusure esterne rilevabili 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 %)*

COMPENDIO DEI BENI IN OGGETTO – CATASTO TERRENI – FOGLIO 7

CATASTO TERRENI – COMUNE DI VEGGIANO

Id.	Foglio	Mapp.	Qualità	Cl.	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito agrario
C	7	22	SEMINATIVO	4	170 mq	€ 0,92	€ 0,75
D	7	31	SEMINATIVO PRATO	2 4	900 mq 96 mq	€ 7,86 € 0,30	€ 4,65 € 0,15
E	7	305	SEMINATIVO PRATO	2 2	641 mq 695 mq	€ 5,76 € 3,39	€ 3,31 € 1,44
F	7	538	SEMINATIVO	3	3485 mq	€ 24,17	€ 16,20
G	7	539	SEMINATIVO	3	155 mq	€ 1,08	€ 0,72
H	7	540	SEMINATIVO IRRIG. SEMINATIVO	U 2	3313 mq 597 mq	€ 45,11 € 5,21	€ 23,95 € 3,08
I	7	541	SEMINATIVO	2	126 mq	€ 1,10	€ 0,65

Intestatari attuali delle unità di cui sopra:

Diritto di proprietà per 29/80.

Diritto di proprietà per 51/80.



DESTINAZIONE URBANISTICA

Le unità di cui sopra, secondo il Piano degli Interventi del Comune di Veggiano, ricadono in:

Foglio 7 – Mappali 305, 540, 541:

Fascia di rispetto per viabilità esistente e di progetto (Mapp. 541 e parte Mapp. 540);

ZTO E Agricola – Produttiva (parte Mapp. 540);

Ambiti naturalistici di livello regionale (Mapp. 305 e parte Mapp.540).

Foglio 7 – Mappali 22, 31, 538, 539:

Fascia di rispetto per viabilità esistente e di progetto (Mapp. 539 e parte Mapp. 538);

ZTO E Agricola – Produttiva (parte Mapp. 538);

Ambiti naturalistici di livello regionale (Mapp. 22 e 31 e parte Mapp.538).

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE SPECIFICA DEI BENI SOPRA DESCRITTI**TERRENO C**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
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.

Esposizione

Il bene in oggetto confina con altri terreni agricoli.

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 %)

TERRENO D

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
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.

Esposizione

Questo confina a nord, a sud e ad est 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
<u>Valore Agricolo</u>	5,00 € / mq	=
VALORE DI STIMA	4'500,00 €	+

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

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

quattromilaottocentottantaquattro/00 +/- 5%



TERRENO E

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
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.

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%****TERRENO F**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
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.

Esposizione

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

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%

TERRENO G

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
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.

Esposizione

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

TERRENO H

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
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.



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%

TERRENO I

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
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.

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.



COMPENDIO DEI BENI IN OGGETTO – CATASTO TERRENI – FOGLIO 2**CATASTO TERRENI – COMUNE DI VEGGIANO**

Id.	Foglio	Mapp.	Qualità	Cl.	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito agrario
L	2	147	SEMINATIVO	4	500 mq	€ 2,84	€ 2,19
			PRATO	2	72 mq	€ 0,35	€ 0,15
M	2	188	SEMINATIVO IRRIG.	U	17540 mq	€ 238,83	€ 126,82
N	2	439	SEMIN ARBOR	2	170 mq	€ 1,48	€ 0,88

Intestatari attuali delle unità di cui sopra:

Diritto di proprietà per 7/16.

Diritto di proprietà per 9/16.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Le unità di cui sopra, secondo il Piano degli Interventi del Comune di Veggiano, ricadono in:

Foglio 2 – Mappali 147, 188, 439:

ZTO E Agricola – Produttiva (parte Mapp. 188);

Ambiti naturalistici di livello regionale (parte Mapp. 188 e Mapp.147).

Fascia di rispetto per idrografia (Mapp.439)

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE SPECIFICA DEI BENI SOPRA DESCRITTI**TERRENO L**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
2	147	SEMINATIVO PRATO	4 / 2	500 mq 72 mq

Descrizione

Appezamento di terreno attualmente coltivato, posto tra uno scolo consorziale e il fiume Ceresone piccolo. Non c'è accesso diretto da strada.

Esposizione

Questo confina a nord, con il mappale 188, a sud, ad ovest e ad est con altri terreni

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 60000 € / Ha pari a 6,00 €/mq massimo, mentre per prato si ha un Valore Agricolo di 43000 € / 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	500 mq	x	
Valore Agricolo	5,00 € / mq	=	
VALORE DI STIMA	2500,00 €	+	
Superficie	72 mq	x	
Valore Agricolo	4,00 € / mq	=	
VALORE DI STIMA	288,00 €		
VALORE DI STIMA TOTALE	(2500 € + 288 €)	=	2'788,00 € +/- 5%
			duemilasettecentottantotto/00 +/- 5%

TERRENO M

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
2	188	SEMINATIVO IRRIG.	U	17540 mq

Descrizione

Appezamento di terreno attualmente coltivato, posto tra uno scolo consorziale e il fiume Ceresone piccolo. Non c'è accesso diretto da strada.

Esposizione

Questo confina a nord, a est e a ovest con altri terreni, mentre a sud con lo scolo consortile.

**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 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 5,00 €/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	17540 mq	x
Valore Agricolo	5,00 € / mq	=

VALORE DI STIMA 87'700,00 €

ottantasettemilasettecento/00 +/- 5%

TERRENO N

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie
2	439	SEMINATIVO ARBOR	2	170 mq

Descrizione

Appezamento di terreno coincidente con lo scolo consorziale, fatto che ne esclude la possibilità di una sua stima.

Esposizione

Questo confina a nord con il mappale 188, ad est, a ovest e a sud con altri terreni.

Padova, 13 Aprile 2023

in fede

Architetto Paolo Fasolato

Allegati:

- Elenco unità con relativo valore;
- Estratto di Mappa Foglio 7;
- Estratto di Mappa Foglio 2;
- Documentazione fotografica;
- Estratto P.I. del Comune di Veggiano;
- Visure Catastali;
- Planimetria catastale dei fabbricati.

