

## Perizia di Stima di Beni Immobili

Provincia di Padova

Comune di Albignasego

Vicolo Giacomo Zanella n°52



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 dall’Avvocato Amministratore di Sostegno della Sig.ra redigo la presente perizia di stima per i beni immobili di cui quest’ultima è intestataria, dei quali ho effettuato sopralluogo in data 25 Settembre 2023, per prenderne visione ed eseguirne il rilievo.

## DATI CATASTALI DEI BENI IN OGGETTO

I beni in oggetto sono così identificati all’Agenzia del Territorio della Provincia di Padova:

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI ALBIGNASEGO									
Foglio	Mapp.	Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
5	1228	4	Vic. Zanella n°52	S1-T	C/6	2	36 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	€ 94,82
5	1228	5	Vic. Zanella n°52	T	A/2	2	4 vani	107 m <sup>2</sup>	€ 423,49
5	1228	6	Vic. Zanella n°52	1	A/2	2	6 vani	150 m <sup>2</sup>	€ 635,24

Intestatari attuali dei beni immobili di cui sopra:

Proprietà 1/6 – Regime: bene personale

Usufrutto 1/6 – Regime: bene personale

Proprietà 1/6 piena proprietà– Regime: bene personale

Nuda proprietà 1/6



**TIPOLOGIA DEI BENI**

Trattasi di **edificio a destinazione d'uso residenziale** composto da **due abitazioni** disposte su due livelli distinti, uno al piano terra e l'altro al piano primo, con annessi anche **un garage con cantina interrata** ed **un'area scoperta**.

**UBICAZIONE DEI BENI IN OGGETTO**

Comune: **Albignasego (PD)**  
Indirizzo: **vicolo Giacomo Zanella n°52**  
Ubicazione: **Area a nord del territorio di Albignasego al confine con il Comune di Padova, a 2 km circa dal centro di Albignasego**

**DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME VIGENTI****Destinazione da Piano degli Interventi:**

l'area in oggetto ricade in:

**Ambiti di Trasformazione Ordinaria – A.T.O. n°1 – San Tommaso, San Lorenzo, Ferri**

Articolo n°6 delle Norme Tecniche Operative

**Zona Territoriale Omogenea B / 38 – Aree residenziali urbane consolidate**

Articolo n°14 delle Norme Tecniche Operative

**Estratto Norme Tecniche Operative del Comune di Albignasego:****Articolo 14 – Z.T.O. “B” – Aree residenziali urbane consolidate**

Zone con prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, con densità territoriale esistente superiore a 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> e superficie coperta superiore a 1/8 della superficie fondiaria della zona.

**Destinazioni d'uso.** Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.

**Modi di intervento.** Per edilizia esistente alla data di adozione del P.I.: a) sono sempre ammessi per gli edifici esistenti con destinazione compatibile con la zona, gli interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica; E' sempre consentita la modifica delle destinazioni d'uso in atto, purché venga assicurata la necessaria dotazione di aree a parcheggio; tale modifica è ammessa solo nei casi in cui non vi sia la necessità di opere o strutture in contrasto con l'indotto, in termini di accessibilità e sosta; b) per gli immobili a destinazione non compatibile con le zone residenziali è ammessa la sola manutenzione ordinaria e l'adeguamento alle norme di sicurezza e di igiene. È inoltre ammesso il recupero della volumetria esistente nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona, con indice territoriale massimo di 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, a mezzo di P.U.A. perequato.

**Parametri edificatori.**

Indice di edificabilità = 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Edilizia esistente alla data di adozione del P.I.

È sempre consentito, per gli edifici unifamiliari esistenti, l'ampliamento volumetrico del 20%, fino ad un massimo di m<sup>3</sup> 150 per unità abitativa.

L'ampliamento potrà essere concesso una sola volta, a partire dalla data di entrata in vigore del P.I., anche in più soluzioni. Nei lotti edificati è consentito il riutilizzo, mediante demolizione e ricostruzione, dei corpi precari o aggiunti, o delle superfetazioni regolarmente assentite oppure oggetto di condono. I suddetti volumi dovranno essere ricostruiti omogeneamente con il fabbricato principale esistente sul lotto. È ammesso un aumento di superficie e di volume per le attività artigianali e di servizio esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I. che non siano da bloccare o da trasferire, purché l'attività sia compatibile con l'edilizia di contorno. È ammesso un aumento di superficie lorda di pavimento del 20% per le attività commerciali e i e/o direzionali esistenti ed autorizzate alla data di adozione del P.I., nel rispetto delle disposizioni regionali in materia di commercio, purché venga assicurata a parcheggio almeno una quantità di 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> della superficie lorda di pavimento. Gli ampliamenti potranno essere anche in più soluzioni nei limiti sopra riportati, comunque nel rispetto delle distanze e delle altezze previste.

#### Nuova edificazione

Secondo l'indice di edificabilità fondiaria espresso nel repertorio normativo.

Sono ammesse nuove costruzioni secondo gli indici di edificabilità espressi nel repertorio normativo, nel rispetto dei seguenti presupposti: gli edifici esistenti alla data di adozione del P.I. estendono il vincolo di inedificabilità residenziale sul lotto di pertinenza ricadente in Z.T.O. B fino alla concorrenza dell'indice di edificabilità previsto dal repertorio normativo.

#### Interventi di ricostruzione – ampliamento

Negli interventi di ricostruzione e ampliamento, il volume da ricostruire può essere incrementato del volume aggiuntivo previsto dal presente articolo.

<u>Distanza minima dalle strade</u>	m 5,00
<u>Distanza minima dai confini di proprietà</u>	m 5,00
<u>Distanza minima tra fabbricati</u>	m 10,00 tra pareti finestrate m 5,00 tra pareti cieche oppure in aderenza
<u>Altezza massima</u>	m 9,00
<u>Superficie coperta</u>	nessuna limitazione



#### Caratteri degli interventi

Conseguenti a quelli prevalenti nella zona e secondo le indicazioni riportate nelle tavole del P.I. e nel repertorio normativo.

#### Permeabilità fondiaria

Indice di permeabilità fondiaria in caso di nuove costruzioni: non inferiore al 30% della superficie fondiaria ottenibile mediante: 1) superficie inerbita; 2) superficie in ghiaio; 3) green park, con esclusione di sottofondi in calcestruzzo ed in stabilizzato; 4) mediante realizzazione di adeguato impianto disperdente.

### TITOLI E/O PRATICHE EDILIZIE LEGITTIMANTI I BENI

L'immobile è stato edificato in forza della **Licenza Edilizia n°139 del 30/08/1966**, a cui ha fatto seguito l'**Autorizzazione di Abitabilità n°139/66 del 29/12/1968**.

Successivamente è stata rilasciata la **Concessione in Sanatoria n°1958 del 17/11/1987**, per opere edilizie abusive, con una nuova **Autorizzazione di Abitabilità del 17/11/1987**.

È stata inoltre rilasciata la **Concessione Edilizia n°180 del 20/11/1987** per eseguire attività edilizia di trasformazione urbanistica, a cui ha fatto seguito la **Variante n°114 del 07/07/1989** e successivamente il **Certificato di Abitabilità del 01/03/1990**.

È stata infine presentata la **SCIA – SANATORIA n°2024S004-Prot. SUE 0016025 del 16/01/2024-Pratica GPE n°0007/2024 SUE-1634**, per regolarizzazione di opere interne realizzate senza previa autorizzazione, come rilevate durante il sopralluogo da me effettuato il 25/09/2023.

### PROVENIENZA DEI BENI

I beni sono pervenuti agli intestatari di cui sopra per successione testamentaria di aperta in data 16/02/2012 e presentata il 04/02/2013.

### DESCRIZIONE E DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI IN OGGETTO

**ABITAZIONE PIANO TERRA**

**Foglio 5 – Particella 1228 – sub 5**

#### Tipologia del bene

Trattasi di appartamento sviluppato al piano terra dell'edificio. L'altezza netta interna è di cm 270. Vi si accede dal portico e dal vano scala comuni alle due unità. Dall'ingresso si accede ad un ampio corridoio centrale da cui, alla sua destra, si apre la zona pranzo – soggiorno con angolo cottura separato dal primo da un ampio serramento, disposto su tutta la larghezza del vano, con doppia anta scorrevole. In fondo al corridoio d'ingresso c'è un bagno con doccia, mentre alla sinistra di questo vi è il disimpegno della zona notte da cui si accede ad una camera singola, una camera matrimoniale ed un bagno con vasca. Tutti i vani, eccetto l'ingresso, sono finestrati.

#### Esposizione

L'appartamento confina ad est e a sud con l'esterno, ad ovest con il vano scale ed il portico ed infine a nord parte con il garage e parte con l'esterno.

#### Caratteristiche costruttive

Le murature esterne ed interne ed il solaio interpiano sono in laterocemento.

#### Finitura delle Pareti esterne

Tutte le pareti esterne sono finite a civile.

#### Serramenti esterni

Le finestre e la porta finestra della camera matrimoniale sono all'interno con telaio in legno e vetro camera, mentre all'esterno presentano un ulteriore serramento con telaio in ferro e vetro semplice. La porta finestra della zona soggiorno ha un solo serramento verso l'interno delle stesse caratteristiche degli altri.



**Porte interne**

Le porte interne hanno le seguenti caratteristiche:

Porta con telaio in legno ed inserto centrale in vetro nell'accesso alla cucina;

Porta a pacchetto con telaio in legno ed inserti centrali in vetro per il disimpegno della zona notte;

Porta cieca tamburata in legno con sopra luce vetrato nell'accesso dei due bagni;

Porta cieca tamburata in legno nell'accesso alle due camere.

È presente anche un grande serramento con doppia apertura a scorrere, di divisione della cucina dalla zona giorno, con telaio in legno e specchiature in vetro.

**Pavimentazione interna**

Le pavimentazioni interne sono le seguenti:

Piastrelle in cotto in ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno della zona notte e bagno – doccia;

Piastrelle in ceramica nel bagno con la vasca;

Parquet di legno nelle due camere;

**Finitura delle Pareti interne**

Le pareti interne sono finite a civile. Nel bagno con vasca sono rivestite in piastrelle di ceramica a tutta altezza. Nel bagno con doccia e nell'angolo cottura sono rivestite in piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 200 cm.

**Caratteristiche degli impianti**

La caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è alloggiata internamente in cucina.

I terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori.

È presente, nel disimpegno della zona notte, un climatizzatore ad aria con pompa di calore posizionata all'esterno dell'abitazione.

**Classe energetica dell'abitazione**

L'unità in oggetto ricade in classe energetica E con  $EP_{gl,nren}$  pari a 143,77 kWh/m<sup>2</sup> anno.

**Superficie commerciale del bene**

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione è la seguente:

	Superficie Lorda	Coeff. di riduzione	Superficie commerciale
Vani abitabili	M <sup>2</sup> 103,81	100%	M <sup>2</sup> 103,81
<b>Totale Superficie commerciale</b>			<b>M<sup>2</sup> 103,81</b>
Per arrotondamento			<b>M<sup>2</sup> 104,00</b>

**ABITAZIONE PIANO PRIMO**

**Foglio 5 – Particella 1228 – sub 6**

**Tipologia del bene**

Trattasi di appartamento sviluppato al piano primo dell'edificio. L'altezza netta interna è di cm 285.

Vi si accede dal vano scala comune alle due unità.

Dall'ingresso si accede ad un ampio corridoio centrale da cui, alla sua destra, si apre la cucina ed il soggiorno, tra loro comunicanti, e a sinistra una camera singola. Di fianco alla porta d'ingresso c'è un piccolo ripostiglio nel cui solaio superiore si apre la botola per l'ispezione del sottotetto. Procedendo nel corridoio centrale si entra nella zona notte con due camere matrimoniali e due bagni. Tutti i vani sono finestrati.

### **Esposizione**

L'appartamento è esposto verso l'esterno in corrispondenza di tutti i quattro lati dell'edificio.

### **Caratteristiche costruttive**

Le murature esterne ed interne ed i solai interpiano sono in laterocemento. La copertura è in laterocemento, con manto di copertura in tegole di laterizio.

### **Finitura delle Pareti esterne**

Tutte le pareti esterne sono finite a civile.

### **Serramenti esterni**

Le finestre e la porta finestra della cucina sono all'interno con telaio in legno e vetro camera, mentre all'esterno hanno un ulteriore serramento con telaio in ferro e vetro semplice. La porta finestra del soggiorno ha solo il serramento verso l'interno delle stesse caratteristiche degli altri.

### **Porte interne**

Le porte interne hanno le seguenti caratteristiche:

Porta con telaio in legno e vetro centrale nell'accesso al soggiorno;

Porta cieca tamburata in legno negli accessi di tutti gli altri vani.

### **Pavimentazione interna**

Le pavimentazioni interne sono le seguenti:

Palladiana in ingresso, corridoio centrale, soggiorno, cucina e ripostiglio;

Parquet di legno nelle camere;

Piastrelle in ceramica nei bagni.

### **Finitura delle Pareti interne**

Le pareti interne sono finite a civile. Nei bagni ed in cucina sono rivestite a tutta altezza con piastrelle di ceramica.

### **Caratteristiche degli impianti**

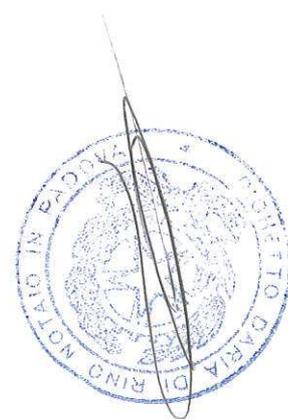
La caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è alloggiata internamente in uno dei due bagni. I terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori.

### **Classe energetica dell'abitazione**

L'unità in oggetto ricade in classe energetica E con  $EP_{gl,nren}$  pari a 138,42 kWh/m<sup>2</sup> anno.

### **Superficie commerciale del bene**

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione è la seguente:



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname.

	Superficie Lorda	Coeff. di riduzione	Superficie commerciale
Vani abitabili	M <sup>2</sup> 130,76	100%	M <sup>2</sup> 130,76
Poggiolo esterno	M <sup>2</sup> 7,92	30%	M <sup>2</sup> 2,37
<b>Totale Superficie commerciale</b>			M <sup>2</sup> 133,13
Per arrotondamento			<b>M<sup>2</sup> 133,00</b>

GARAGE CON CANTINA

Foglio 5 – Particella 1228 – sub 4

### Tipologia del bene

Tale manufatto è addossato in aderenza alla facciata nord dell'edificio. Questo si sviluppa su due livelli: il piano terra con l'autorimessa ed il piano interrato con la cantina. I due piani sono collegati da una scala interna posta sul lato est del manufatto ed in sporgenza rispetto alla sagoma perimetrale dello stesso.

L'accesso carraio dell'autorimessa si trova in corrispondenza della facciata ovest dell'edificio. Le pareti nord ed est del manufatto sono entrambe finestrate, mentre la parete a sud, in aderenza con l'edificio principale, presenta una porta comunicante con il vano scala comune alle due abitazioni.

L'altezza netta interna del garage è di cm 245.

La cantina, di altezza netta interna di cm 240, è costituita da un unico vano dotato di due finestre collegate alle bocche di lupo.

### Esposizione

Il garage confina a nord, a est e a ovest con l'esterno, mentre a sud è in aderenza con l'edificio principale. La cantina è completamente interrata.

### Caratteristiche costruttive

La muratura esterna della parte fuori terra è in latero cemento, mentre quella della parte interrata è in cemento armato. La copertura è in laterocemento, con manto di copertura in tegole di laterizio.

### Serramenti esterni

Il portone carraio del garage è basculante in lamiera di ferro. Le finestre, in entrambi i due livelli sono con telaio in ferro e vetro semplice. La porta verso l'esterno, posta sul fronte est del garage è in lamiera di ferro.

### Pavimentazione interna

Le pavimentazioni interne dei due vani sono in cemento liscio, come anche la finitura dei gradini della scala interna.

### Finitura delle Pareti interne

Le pareti interne sono finite a civile.

### Caratteristiche degli impianti

Sono presenti unicamente l'impianto elettrico e quello di adduzione dell'acqua.



**Superficie commerciale del bene**

La superficie commerciale complessiva del garage con la cantina è così sinteticamente descritta:

	Superficie Lorda	Coeff. di riduzione	Superficie commerciale
Garage	M <sup>2</sup> 29,50	50%	M <sup>2</sup> 14,75
Cantina	M <sup>2</sup> 22,30	20%	M <sup>2</sup> 4,46
<b>Totale Superficie commerciale</b>			<b>M<sup>2</sup> 19,21</b>
Per arrotondamento			<b>M<sup>2</sup> 19,00</b>

<b>PARTI COMUNI: Area Scoperta - Vano Scala - Portico</b>	<b>Foglio 22 – Particella 70 – sub 3 – sub 7</b>
---	--

**Tipologia dei beni**

Trattasi di area scoperta cortilizia e di vano scale con portico di accesso, comuni a tutte le unità (due abitazioni più il garage con la cantina interrata).

**Superficie commerciale del bene**

La superficie commerciale complessiva dei beni è la seguente:

	Superficie Lorda	Coeff. di riduzione	Superficie commerciale
Area scoperta	M <sup>2</sup> 584,00	10% fino a m <sup>2</sup> 25 Eccedenza al 2%	M <sup>2</sup> 13,68
Portico	M <sup>2</sup> 19,20	30%	M <sup>2</sup> 5,76
Vano scale	M <sup>2</sup> 18,50	100%	M <sup>2</sup> 18,50
<b>Totale Superficie Commerciale</b>			<b>M<sup>2</sup> 37,94</b>
Per arrotondamento			<b>M<sup>2</sup> 38,00</b>

**CONFORMITA' URBANISTICA – EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI IN OGGETTO**

In seguito a chiusura positiva della SCIA a Sanatoria n°2024S004 - Prot. SUE 0016025 del 16/01/2024 e all'avvenuta successiva Dichiarazione di Variazione catastale, Pratiche n°PD0021681 e n°PD0021682 del 20/02/2024, sussistono le condizioni di conformità sia urbanistica – edilizia che catastale per le unità in oggetto.



**TABELLA RIASSUNTIVA BENI E RELATIVE SUPERFICI COMMERCIALI**

	Superficie commerciale
<b>Abitazione piano terra</b>	M <sup>2</sup> 104,00
<b>Abitazione piano primo</b>	M <sup>2</sup> 133,00
<b>Garage e Cantina</b>	M <sup>2</sup> 19,00
<b>Parti Comuni</b>	M <sup>2</sup> 38,00
<b>Totale Superficie commerciale</b>	<b>M<sup>2</sup> 294,00</b>

**VALUTAZIONE UNITARIA DI STIMA**

Dall'analisi specifica di beni comparabili e simili a quelli in oggetto, appartenenti alla stessa zona e/o compravenduti nell'ultimo periodo, per le considerazioni sopra esposte riguardanti l'età e lo stato dell'immobile si desume un **valore di stima unitario pari a 750,00 €/mq.**

**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	294,00 mq	x
Valore unitario di stima	750,00 €/mq	=
<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>220'500,00 € +/- 5%</b>	

**(duecentoventimilacinquecento/00 € +/- 5 %)**

Padova, lì 22 Febbraio 2024

in fede

Architetto Paolo Fasolato



**Allegati:**

- Documentazione fotografica;
- Visura catastale;
- Estratto di Mappa;
- Elenco subalterni con Elaborato Planimetrico;
- Planimetrie catastali;
- Estratti Elaborati grafici autorizzati.

