

**PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA
UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZIALI
VIA G. FAVARETTO n. 01 - PADOVA (PD)**

PREMESSE

Il Dr. **ADRIANO CANOVESE** nato a Padova il 15/02/1981 con studio in Padova via Chiesanuova 242, il quale dichiara di intervenire al presente incarico peritale in qualità di amministratore di sostegno, del Sig. _____, con provvedimento reso in data 13/03/2024 dal Giudice del Tribunale di Padova, ha incaricato quale esperto per la redazione della relazione di **stima immobiliare** il sottoscritto Geometra **ANDREA GIULIANI**, nato a Padova il 04/04/1984 e ivi residente, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n. 4439, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2693, disponendo il sopralluogo degli immobili per i rilievi di rito e la formulazione degli estimi immobiliari; lo scrivente ha dichiarato di accettare l'incarico come tecnico incaricato libero professionista.

UBICAZIONE

Si tratta di un **fabbricato residenziale** con garage e area scoperta pertinenziale in **VIA G. FAVARETTO n. 01 - PADOVA (PD)**, zona periferica, a circa 6 km dal centro della città.

L'immobile si trova su strada secondaria, via G. Favaretto, ovvero fronte strada al civico 01, si accede da cancello carraio comune a ciascuna unità immobiliare.

Nel raggio di 1 km nel quartiere, sono ubicati negozi e servizi di prima necessità, autobus di linea interurbana, parcheggi, farmacia, ufficio postale e scuole dell'obbligo.

L'ospedale civile più vicino si trova a Padova a circa 6 km.

L'immobile si colloca in zona periferica della città di Padova. (PD).

DESCRIZIONE

Si tratta di un'abitazione sviluppata ai piani terra e primo, risalente agli anni '60, con garage distaccato. Gli immobili sono così censiti al N.C.E.U. **Foglio 14 Particella 143 sub.**

PADOVA - via C. Battisti 113, 35121 - Tel./Fax 049 8209003 cell. 348 5126907
c.f. GLN NDR 84D04 G2140 - P. Iva 04333180281 - nato a Padova il 4 Aprile 1984
N° 4439 Collegio Geometri e dei Geometri Laureati Provincia di Padova - e-mail. andgiuliani@libero.it
N° 2693 Albo Consulenti Tecnici - Ramo Civile - Tribunale di Padova

Giuliani

2-3 facenti parte di un unico fabbricato costruito negli anni '60, ove l'accesso al cortile comune avviene da cancello carraio direttamente dalla via principale (via Favaretto).

I corpi di fabbrica si dividono come segue:

- **Abitazione** disposta su 2 piani composta da piano terra: ingresso con vano scale, cucina, soggiorno e cucinino. Al primo piano: disimpegno, bagno e due camere;
- **Garage** in lamiera di circa mq. 14 distaccato dall'abitazione.

L'ingresso al lotto risulta difficoltoso e accessibile da vetture di piccola dimensione (es. larghezza max m. 1,65).

Strutture: il fabbricato è di tipologia tradizionale, in muratura portante di laterizio su fondazioni continue, solaio intermedio e di copertura in latero-cemento e legno, tetto a falde, facciate intonacate e tinteggiate. La struttura dell'immobile si trova in mediocri condizioni.

Finiture: il fabbricato è così pavimentato e rivestito: ceramica e legno. Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; porte interne in legno, serramenti esterni in pvc (recenti) e chiusure con avvolgibili. Le finiture sono datate all'epoca costruzione.

Impiantistica: il fabbricato è dotato di impianti vetusti. L'immobile complessivamente è completamente da ristrutturare (foto allegate).

DATI CATASTALI:

Catasto Terreni: Comune di **PADOVA**

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
14	143		ENTE URBANO		0	02	53	-	-

Catasto dei Fabbricati: Comune di **PADOVA**

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
VIA FAVARETTO 01 Piano T-1	14	143	2	A/4	01	5,5 vani	Euro: 244,28

PADOVA - Via C. Battisti 113, 35121 - Tel./Fax 049 8109003 cell. 348 5126907

c.f. GLN NDR 84D04 G224O - P. Iva 04333180281 - nato a Padova il 4 Aprile 1984

N° 4439 Collegio Geometri e dei Geometri Laureati Provincia di Padova - e-mail: andgiuliani@libero.it

N° 2693 Albo Consulenti Tecnici - Ramo Civile - Tribunale di Padova

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
VIA FAVARETTO 01 Piano T	14	143	3	C/6	03	14 m ²	Euro: 33,98

Intestati a:

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi nonché che è stata verificata la perfetta rispondenza allo stato di fatto della planimetria (allineamento e conformità catastale D.L. del 31/05/2010, n. 78).

Si precisa che sul confine Nord, quello su cui insiste l'accesso dalla strada pubblica, manca la recinzione e non c'è la delimitazione fra la proprietà e quella del confinante.

DATI EDILIZI-URBANISTICI:

La costruzione risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967. Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Condono n. 15164/24414 del 01/04/1986 (silenzio-assenso del 17/04/1997 prot. 1473);

Si precisa che è stato realizzato un ingresso in lamiera al garage ed è necessario rimuoverlo (costo rimozione euro 500,00 che sarà decurtato dal valore di mercato).

Sulla base della documentazione esaminata e nei limiti delle verifiche eseguibili, l'immobile risulta sostanzialmente conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale.

L'assenza del certificato di abitabilità/agibilità non incide sulla legittimità urbanistica né sulla commerciabilità dell'immobile, essendo lo stesso oggetto di condono edilizio perfezionato ai sensi della normativa vigente all'epoca, che non richiedeva il rilascio dell'abitabilità/agibilità. Eventuali difformità rilevate appaiono riconducibili alle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente o comunque sanabili, e non incidono sulla commerciabilità del bene.

Giuliani

VERIFICA DELL'USO DEL BENE:

Gli immobili risultano liberi e in evidente stato di vetustà.

PROVENIENZA DEI BENI:

La provenienza dei beni deriva da atto di compravendita Rep. 58295 Racc. 7913 del 02/05/1997 a favore di

DATI METRICI LORDI COMMERCIALI:

Ho effettuato un rilievo all'interno ed esterno degli immobili al fine di calcolare preliminarmente le metrature nette e lorde dei vani oggetto di stima:

Residenziale:

Abitazione p. T (h. 2,55) mq 61,00 x coeff. 80 % = mq 49,00

Abitazione p. 1° (h. 2,75) mq 49,00 x coeff. 100 % = mq 49,00

Poggiolo p. T (h. -) mq 6,30 x coeff. 30 % = mq 2,00

Garage- p. T (h. 2,55) mq 14,00 x coeff. 50 % = mq 7

Cortile mq 192,00 x coeff. 5 % = mq 10,00

Tot. mq comm. 117,00.

VALUTAZIONE:

Al fine di una quanto più corretta valutazione dell'immobile in oggetto, si è ritenuto dover esaminare il criterio di stima comparativo. Attraverso la conoscenza personale del mercato immobiliare di **Padova e Provincia**, le indagini e gli accertamenti presso agenzie a mezzo internet, tenuto conto dell'ubicazione, del terreno comune, della tipologia della costruzione, dello stato strutturale e d'uso, della destinazione e delle altezze interne, delle possibilità edificatorie, una volta calcolate le superfici e i volumi lordi, attribuendo coefficienti d'uso noti al mercato immobiliare (D.P.R. 138/98), prendendo in esame in particolare i dati della **Banca dati delle quotazioni immobiliari e immobili comparabili** (agenzie locali) ho convenuto la determinazione del seguente

PADOVA - via C. Battisti 113, 35121 - Tel./Fax 049 8109003 cell. 348 5126907

c.f. GLX NDR 84D04 G2240 - P. Iva 04333180281 - nato a Padova il 4 Aprile 1984

N° 4439 Collegio Geometri e dei Geometri Laureati Provincia di Padova - e-mail. andgiuliani@libero.it

N° 2693 Albo Consulenti Tecnici - Ramo Civile - Tribunale di Padova

Stefano Giuliano

valore unitario pari a € 800,00 (ottocento/00 euro) considerato lo stato di vetustà dell'immobile.

VALUTAZIONE FINALE

Alla luce delle problematiche legate all'angusto accesso pedonale/carraio e alla mancanza della delimitazione del confine il prezzo va determinato in euro 95.000,00 con una tolleranza del +/- 7%.

Padova, 22 Maggio 2026

In fede

Geom. Andrea Giuliani



Allegati: visure catastali, planimetrie catastali e fotografie.