

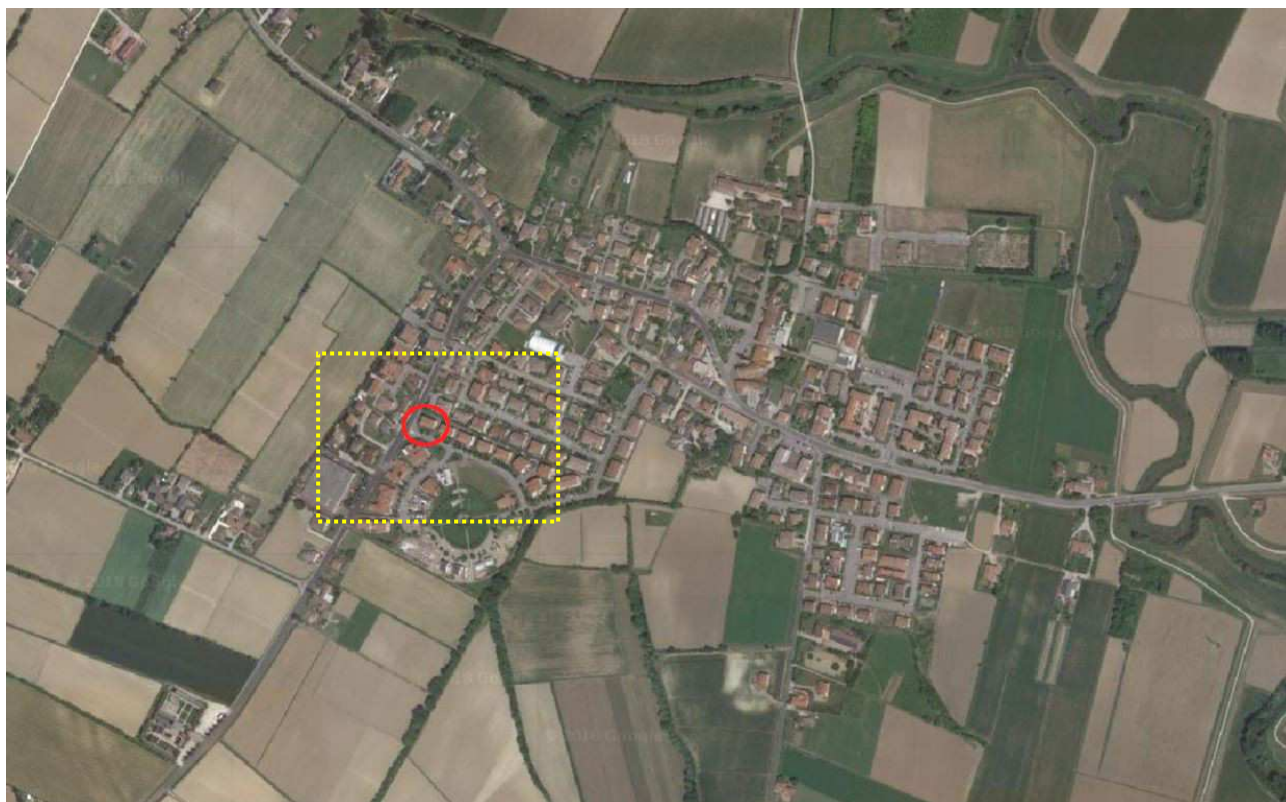


# Comune di Veggiano

Provincia di Padova  
35030 – Piazza F.Alberti n. 1  
Codice Fiscale 80010290288 – P. Iva 02180560282

Ufficio Lavori Pubblici

## **STIMA ECONOMICA DI UN ALLOGGIO COMUNALE UBICATO IN VIALE DELLA MEMORIA N.1 A VEGGIANO (PD) ALL'INTERNO DEL P.D.L. DENOMINATO “LA ROTONDA”**





## Indice

<b>1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE .....</b>	<b>- 4 -</b>
<b>2. UBICAZIONE .....</b>	<b>- 4 -</b>
<b>3. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....</b>	<b>- 6 -</b>
<b>4. DESCRIZIONE DEL BENE: .....</b>	<b>- 6 -</b>
<b>5. DATI CATASTALI .....</b>	<b>- 9 -</b>
<b>6. CONSISTENZA .....</b>	<b>- 12 -</b>
<b>7. STATO DI MANUTENZIONE .....</b>	<b>- 12 -</b>
<b>8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>- 12 -</b>



## **SCHEDA RIASSUNTIVA**

**Scopo della valutazione:** Stima economica di un alloggio comunale in località Veggiano capoluogo.

**Data di riferimento della  
valutazione:**

25.06.2020

**Indirizzo:** Viale della Memoria n.1/3 - Veggiano

**Descrizione:** L'immobile oggetto di stima si trova in una zona residenziale attualmente in costruzione all'interno di un piano di lottizzazione denominato "La Rotonda" in comune di Veggiano.

**Identificativi catastali:** Catasto Terreni Comune di: **Veggiano**

Il lotto è ubicato al Foglio **5** mapp.le **1368** sub **3** e sub **9**.

**Valore di stima:** **€ 54.000,00**



## **1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE**

Oggetto della valutazione è un alloggio di proprietà comunale in località Veggiano capoluogo, all'interno del Piano di Lottizzazione (P.d.L.) denominato "La Rotonda", con lo scopo di stimarne il prezzo di vendita.

## **2. UBICAZIONE**

Il comune di Veggiano si estende lungo il confine tra la provincia di Padova e quella di Vicenza; confina con i comuni di Mestrino, Saccologo, Cervarese S. Croce, Grisignano e Montegalda.

Il territorio comunale è costituito soprattutto da spazi rurali e da molte aree verdi che seguono il corso dei fiumi Tesina e Bacchiglione: queste due vie di comunicazione hanno da sempre influenzato le vicende storiche e l'evoluzione del territorio.

Dal punto di vista demografico il Comune di Veggiano ha conosciuto negli ultimi anni una forte espansione. La popolazione residente è infatti cresciuta dai 2.912 abitanti del 2001 ai 4.719 del 2016 (+62%).

L'immobile oggetto di stima è ubicato in viale della Memoria n.1, all'interno del centro abitato "Veggiano – capoluogo" ed è facilmente raggiungibile dal centro del paese percorrendo la strada comunale denominata "viale della Memoria" al km 2+300 della strada provinciale n. 51 "Pedagni" che in tale tratto assume il nome di "via S. Antonio".

Attraverso la S.P. n. 51 si raggiunge agevolmente la S.R. 11 'Padana Superiore' e il casello autostradale di Grisignano di Zocco, mentre proseguendo verso Mestrino si può accedere facilmente, attraverso il quartiere Chiesanuova, al territorio comunale di Padova o alla tangenziale ovest (Corso Australia) che porta ai principali caselli autostradali.

L'alloggio si trova in una zona servita da mezzi di trasporto pubblico a percorso extraurbano e dotata di tutti i principali servizi pubblici (Scuole, Municipio, Chiesa, Ufficio Postale, Ambulatori medici, attività commerciali, ecc...).



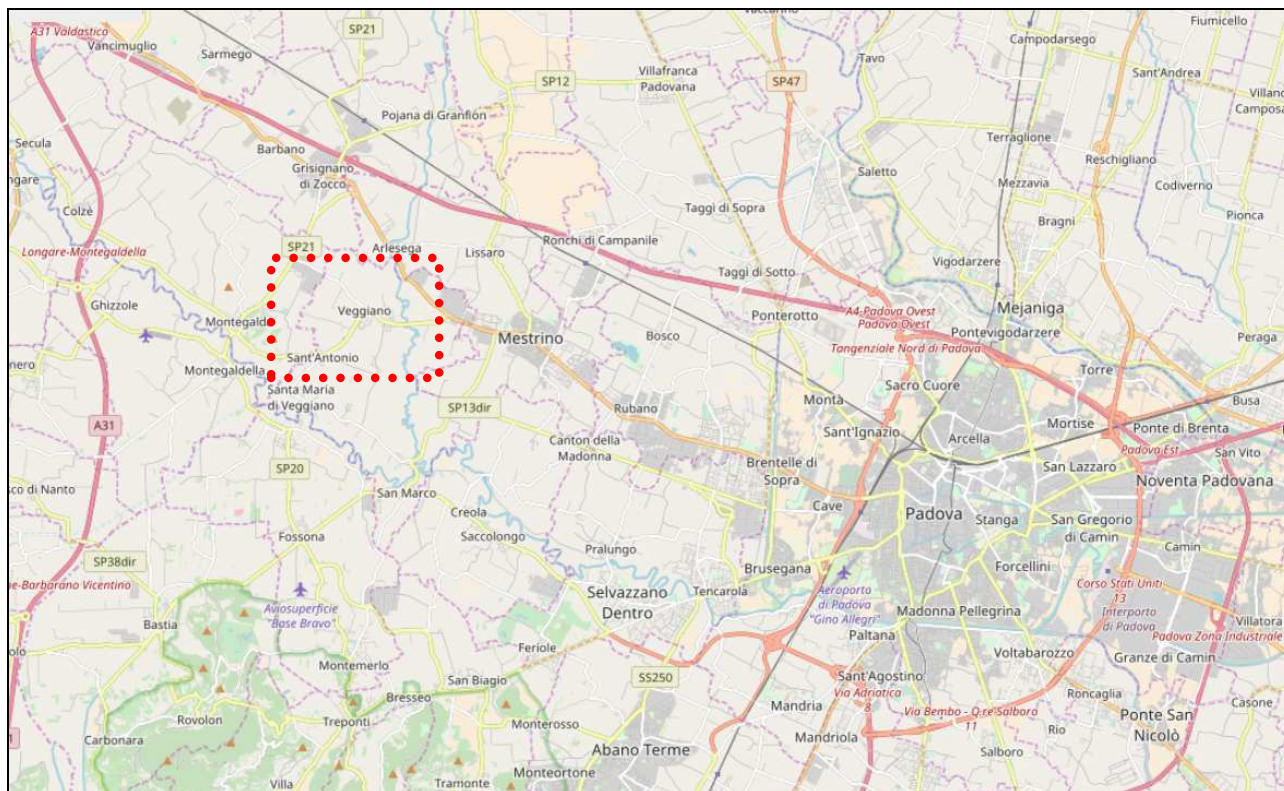


Figura 1 – Inquadramento territoriale Comune di Veggiano

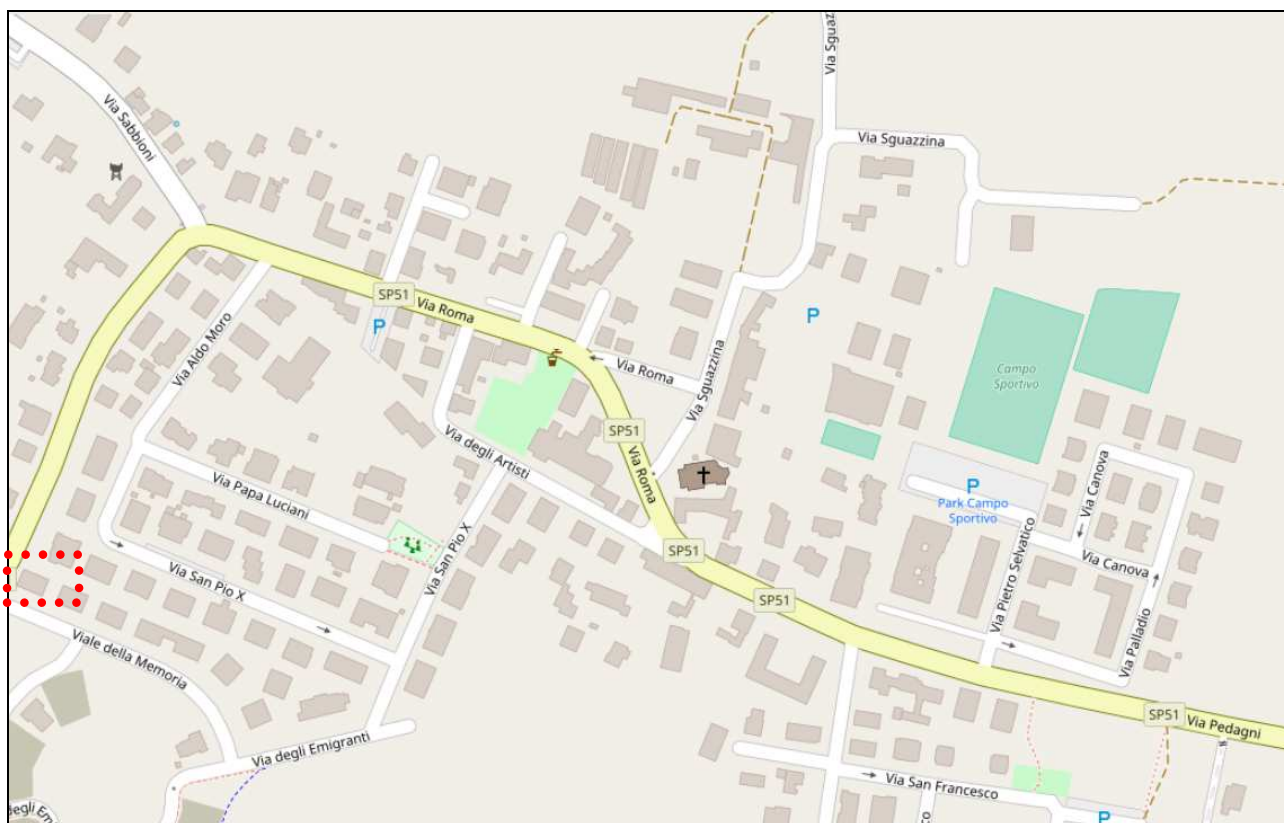


Figura 2 – Individuazione dell'immobile oggetto di stima



### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio ricade, in base al vigente Piano degli Interventi, in ambito classificato come zona residenziale di tipo C2-8 residenziale di espansione (vedi tavola 2.5 del P.I.).

L'area non è soggetta a vincolo ambientale-paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.

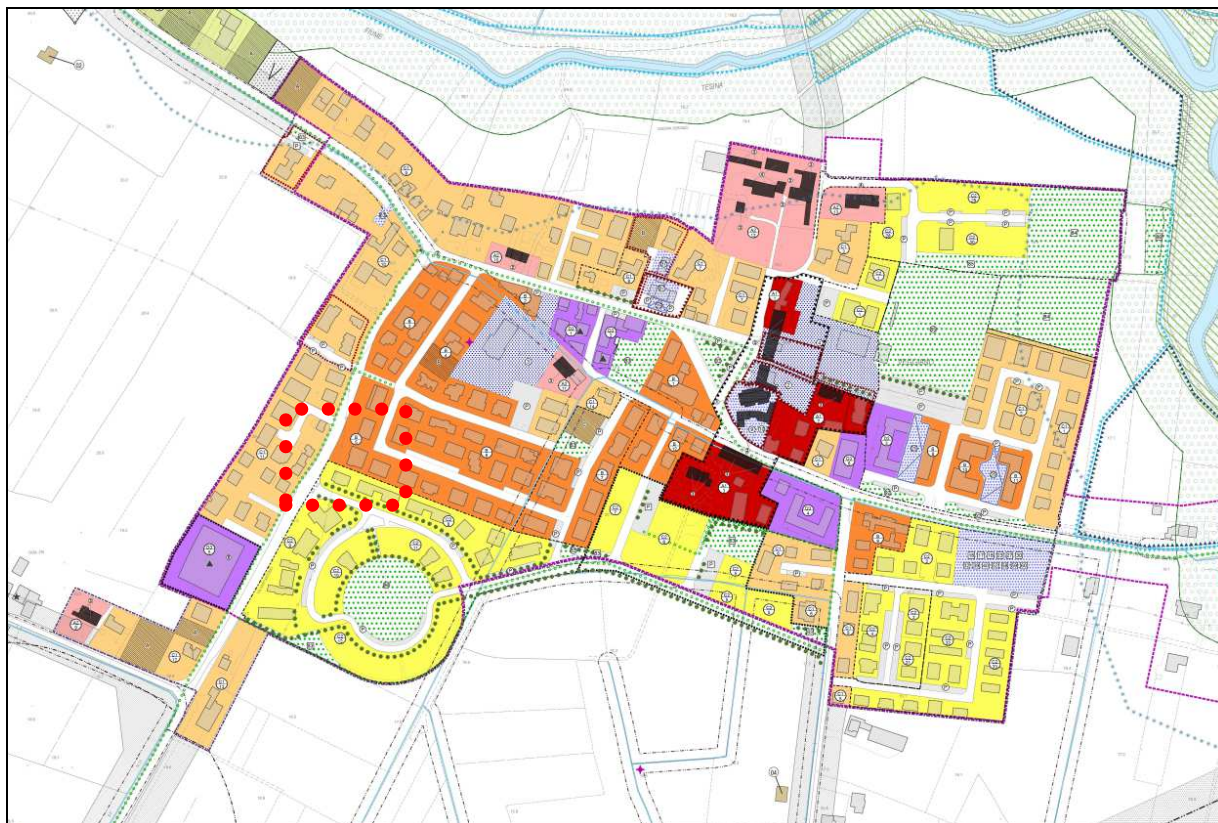


Figura 3 - Tavola 2.5 P.I. Comune di Veggiano

### 4. DESCRIZIONE DEL BENE:

L'immobile oggetto della perizia di stima è ubicato all'interno dell'edificio denominato "A" lotto C2.8bis.1 ai sensi della Convenzione per la cessione di area edificabile destinata a E.R.P. (edilizia residenziale pubblica) nel piano di lottizzazione denominato "la Rotonda" ai sensi art. 7 - 8 dell'ex Legge 28.01.1977 n. 10 e ss.mm., stipulata in data 16.06.2005, a rogito del Notaio Giorgio Fassanelli Rep. n. 65156 Racc. n. 23394.

L'alloggio suddetto è stato acquisito al patrimonio indisponibile comunale con atto in data 24.09.2007 Numero di repertorio 69307/25984 a rogito Notaio Giorgio Fassanelli di Padova.

Il complesso edilizio nel quale è inserito l'alloggio è costituito da n. 4 unità immobiliari destinate ad uso civile abitazione.

Il fabbricato condominiale denominato condominio "Edificio A", costituito da piano terra, primo e secondo, è stato edificato dalla Società "Valdadige Costruzioni S.p.A." in forza del





Permesso di Costruire n. 42/05 rilasciato dal comune di Veggiano in data 12 settembre 2005 a seguito di domanda pervenuta al detto comune in data 28/01/2005, al quale è seguita denuncia di inizio di attività edilizia in variante presentata in data 6 aprile 2007 - pratica n. 45/2007 - prot. n. 3765. Per detto fabbricato è stata presentata in data 25 giugno 2007 richiesta di certificato di agibilità e lo stesso è stato dichiarato abitabile in data 25 luglio 2007.

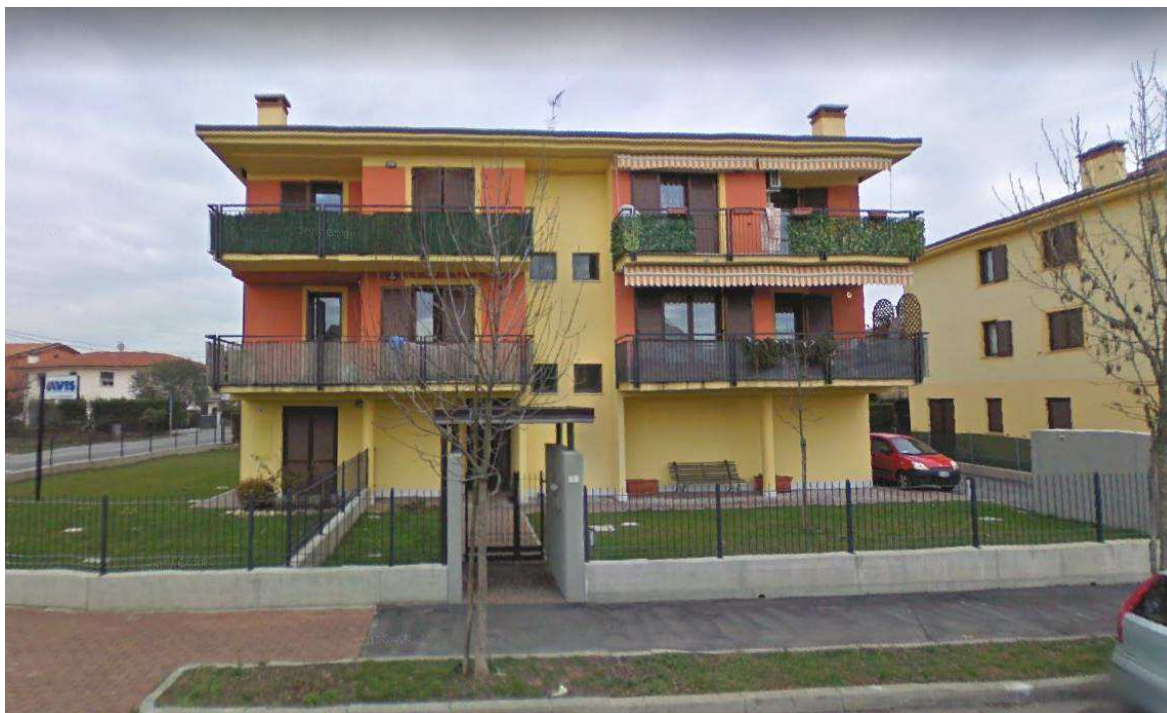


Foto 1 - Vista da sud



Foto 2 - Vista da ovest

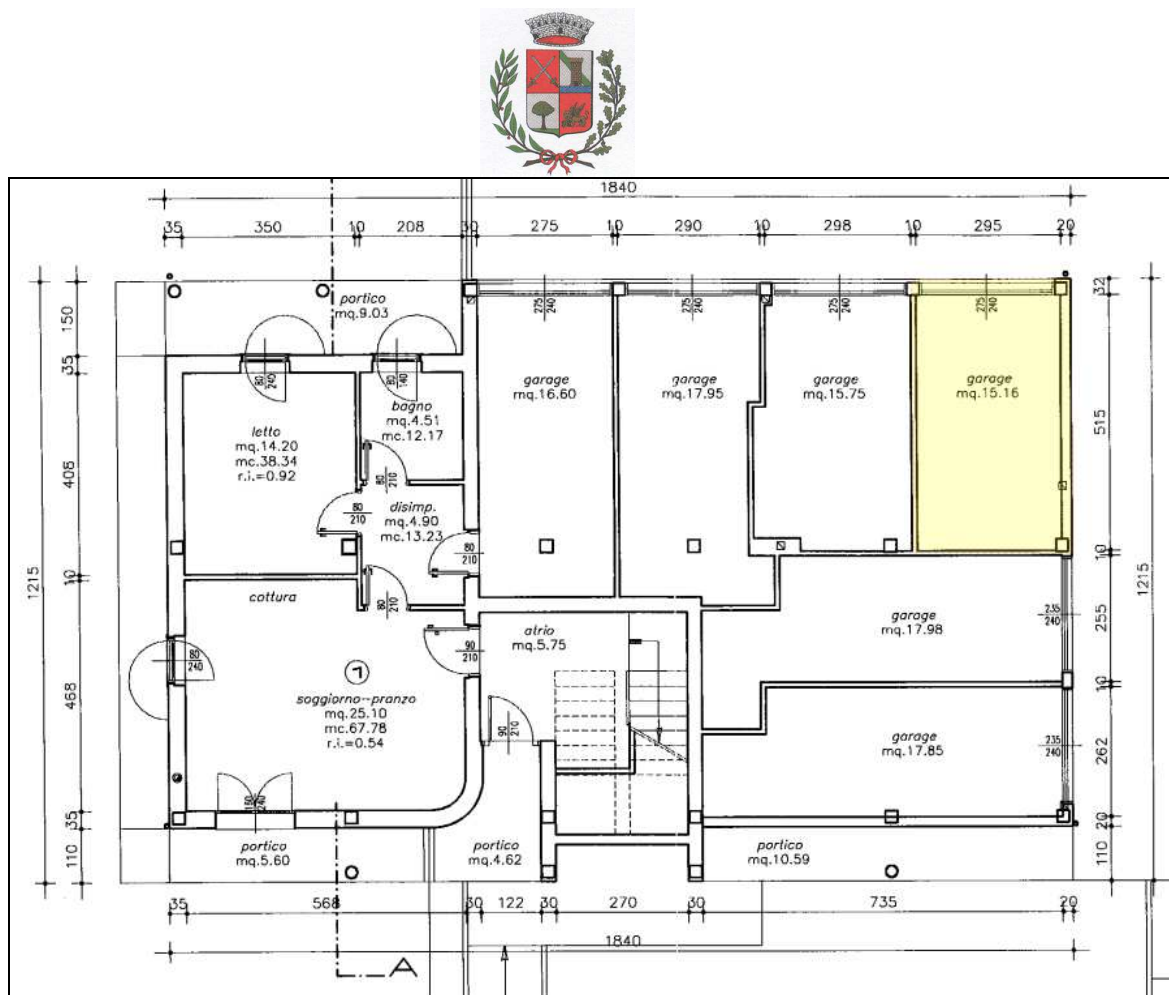


Figura 5 - Pianta P.T.

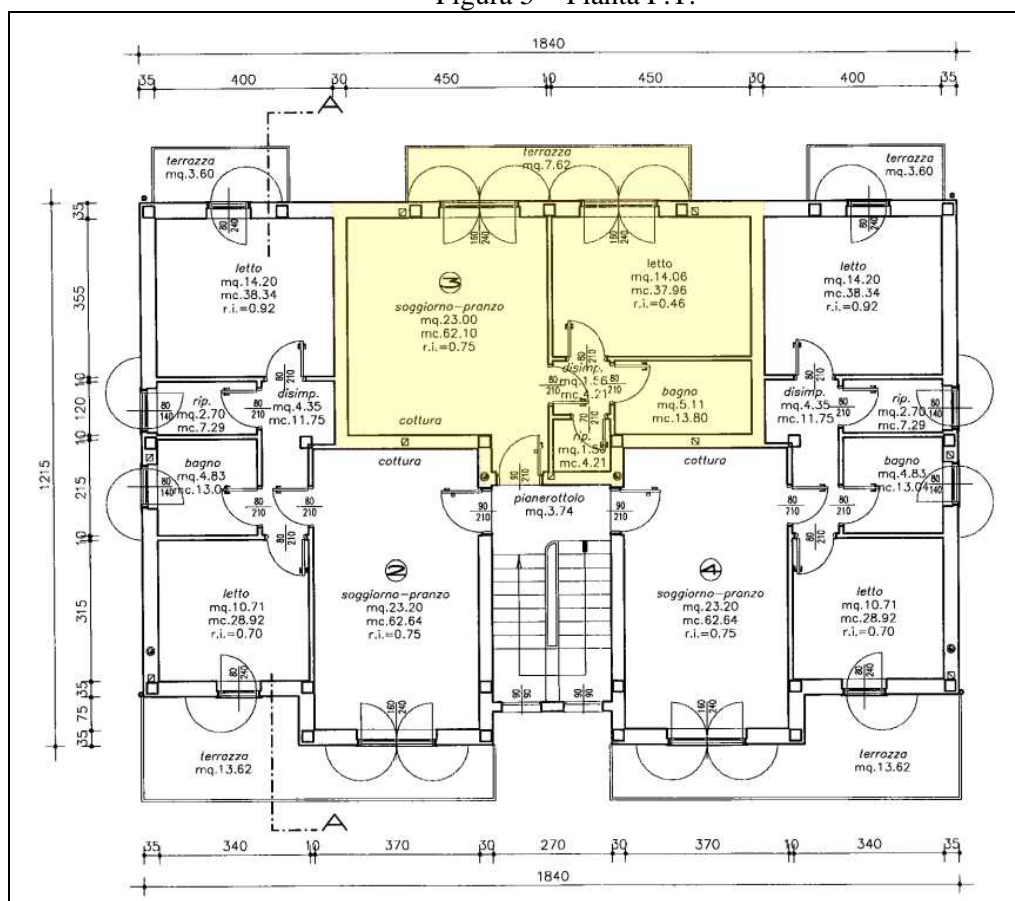


Figura 6 - Pianta P.1°





L'alloggio è ubicato al primo piano. Dal vano scala comune si accede direttamente al locale soggiorno-pranzo dal quale, tramite un disimpegno, si accede al locale bagno cieco, ad un piccolo ripostiglio e alla camera da letto matrimoniale.

I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres porcellanato; le soglie e i davanzali in marmo. I serramenti esterni sia di finestre che di portefinestre sono realizzati in legno ad una o più ante verniciati con vetrocamera e dotati dei normali accessori. Gli scuri, ad anta, sono del tipo ripiegabile costituiti da perline in legno massiccio.

Le porte interne sono munite di cassaporta in legno con telaio mobile in legno rivestito in laminato. Il portoncino d'ingresso, cm. 90 x 210 ad un'anta, è blindato con pannello di rivestimento interno in legno.

La tinteggiatura interna è del tipo con idropittura semilavabile a tinte tenui a due mani mentre quella esterna con graffiato tipo "Venezia".

I bagni, rivestiti con piastrelle in gres porcellanato, sono dotati di accessori in porcellana dura con miscelatori e rubinetterie.

Sia le acque bianche che le acque nere scaricano tramite pozzetti e caditoie con tubazioni in pcv di diametro opportuno alla rete della fognatura pubblica di tipo separato.

Le pavimentazioni esterne sono in masselli autobloccanti.

La dotazione impiantistica è stata realizzata rispettando le normative vigenti all'epoca della costruzione. L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti in acciaio.

Il garage abbinato all'appartamento è ubicato al piano terra ed è dotato di basculante in doppia lamiera zincata verniciata con interposto isolante.

## **5. DATI CATASTALI**

L'immobile è individuato al Foglio **5** particella **1368** del Catasto Terreni del Comune di Veggiano.

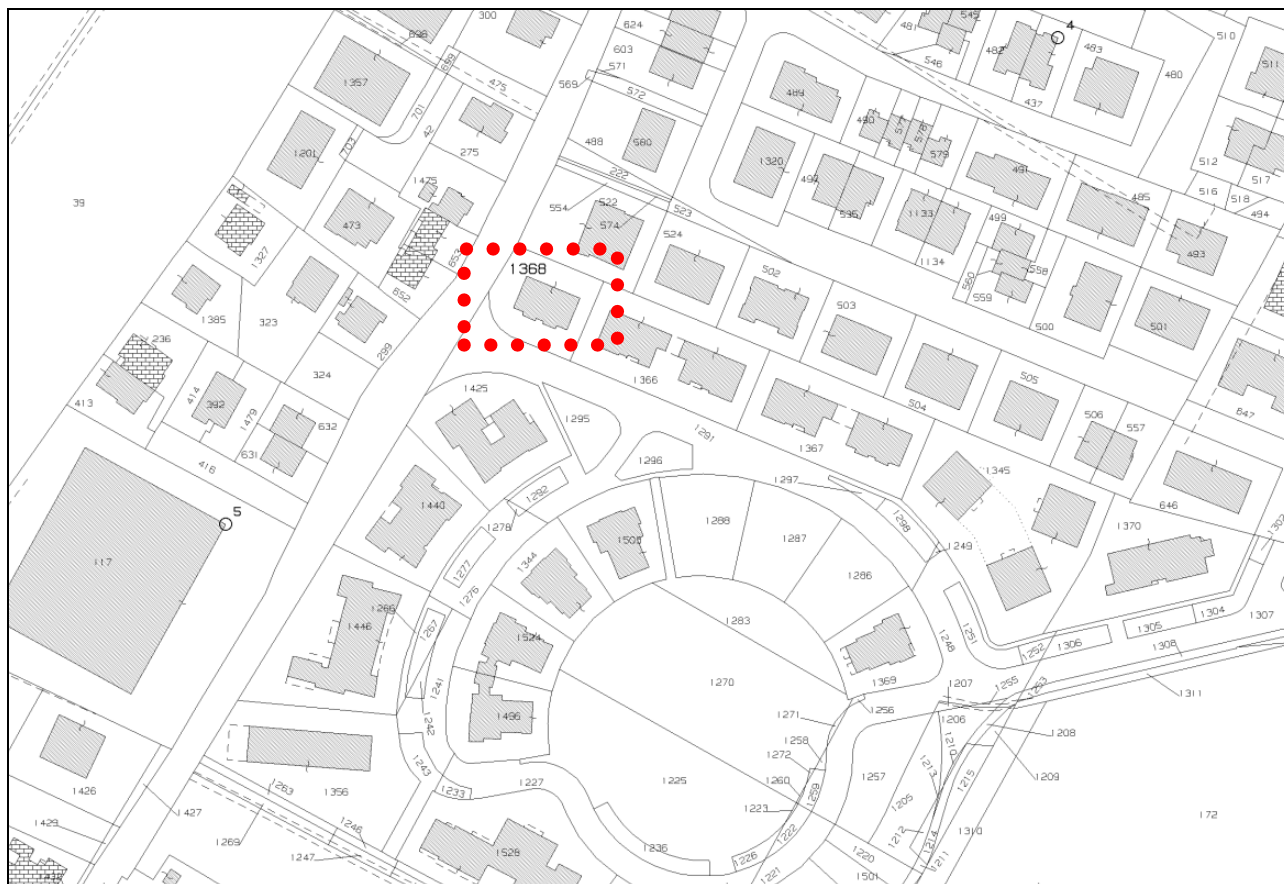


Figura 4 - Estratto di mappa catastale C.T. Comune di Veggiano Foglio 5 – particella 1368

L'abitazione e il garage abbinato sono individuati ai sub 3 e 9 rispettivamente.

L'unità immobiliare è classificata nella categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile) con superficie pari a 55 mq e rendita di euro 232,41, mentre il garage è classificato nella categoria C/6 e ha superficie pari a 16 mq.

Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
VEGGIANO				5	1368		227820	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE		
1	VIALE DELLA MEMORIA	SNC	T			ABITAZIONE		
2	VIALE DELLA MEMORIA	SNC	1			ABITAZIONE		
3	VIALE DELLA MEMORIA	SNC	1			ABITAZIONE		
4	VIALE DELLA MEMORIA	SNC	1			ABITAZIONE		
5	VIALE DELLA MEMORIA	SNC	2			ABITAZIONE		
6	VIALE DELLA MEMORIA	SNC	2			ABITAZIONE		
7	VIALE DELLA MEMORIA	SNC	T			AUTORIMESSA		
8	VIALE DELLA MEMORIA	SNC	T			AUTORIMESSA		
9	VIALE DELLA MEMORIA	SNC	T			AUTORIMESSA		
10	VIALE DELLA MEMORIA	SNC	T			AUTORIMESSA		
11	VIALE DELLA MEMORIA	SNC	T			AUTORIMESSA		
12	VIALE DELLA MEMORIA	SNC	T			AUTORIMESSA		
13	VIALE DELLA MEMORIA	SNC	T-1 2			B. C. N. C. A TUTTI I SUB (INGRESSO PEDONALE - CORTILE - VANO SCALA - INGRESSO CARRAIO - CORSIA AUTO)		

Figura 6 - Elenco dei subalterni

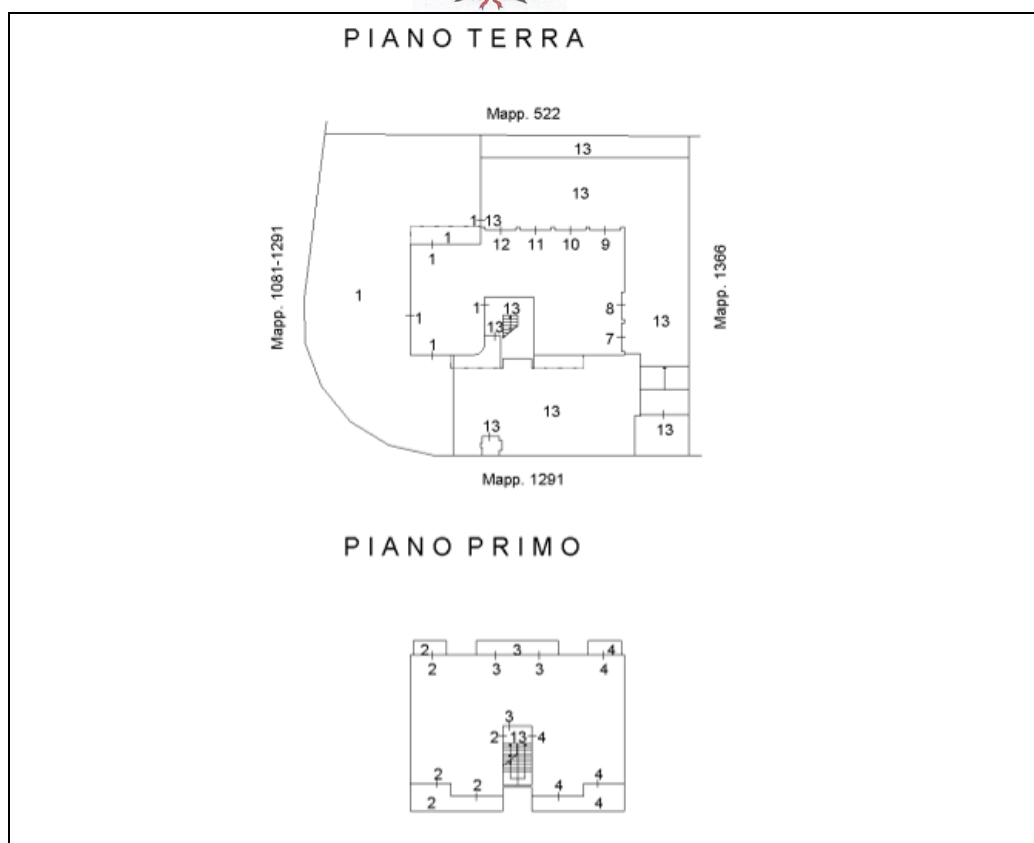


Figura 7 - Elaborato planimetrico dimostrazione grafica subalterni

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VEGGIANO ( Codice: L710)</b>											
	<b>Provincia di PADOVA</b>											
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 5 Particella: 1368 Sub.: 3</b>											
<b>Unità immobiliare</b>												
<b>N.</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>						<b>DATI DERIVANTI DA</b>	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	5	1368	3	Cens.	Zona	A/2	1	3 vani	Totale: 55 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 52 m <sup>2</sup>	Euro 232,41	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIALE DELLA MEMORIA SNC piano: 1;										
		effettuata con prot. n. PD0295459/2008 del 28/10/08										
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>		-		<b>Mod.58</b>		-	
<b>INTESTATO</b>												
<b>N.</b>	<b>DATI ANAGRAFICI</b>								<b>CODICE FISCALE</b>		<b>DIRITTI E ONERI REALI</b>	
1	COMUNE DI VEGGIANO con sede in VEGGIANO								80010290288*		(1) Proprietà per 1/1	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/09/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/10/2007 Repertorio n.: 69307 Rogante: FASSANELLI GIORGIO Sede: PADOVA										
		Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 27402.1/2007)										

Figura 8 - Visura catastale per immobile sub 3

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VEGGIANO ( Codice: L710)</b>											
	<b>Provincia di PADOVA</b>											
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 5 Particella: 1368 Sub.: 9</b>											
<b>Unità immobiliare</b>												
<b>N.</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>						<b>DATI DERIVANTI DA</b>	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	5	1368	9	Cens.	Zona	C/6	2	15 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 26,34	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIALE DELLA MEMORIA SNC piano: T;										
		in corso con prot. PD0295463/2008 del 28/10/2008										
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>		-		<b>Mod.58</b>		-	
<b>INTESTATO</b>												
<b>N.</b>	<b>DATI ANAGRAFICI</b>								<b>CODICE FISCALE</b>		<b>DIRITTI E ONERI REALI</b>	
1	COMUNE DI VEGGIANO con sede in VEGGIANO								80010290288*		(1) Proprietà per 1/1	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/09/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 09/10/2007 Repertorio n.: 69307 Rogante: FASSANELLI GIORGIO Sede: PADOVA										
		Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 27402.1/2007)										





Figura 9 - Visura catastale per immobile sub 9

## 6. CONSISTENZA

Sono di seguito riportate le superfici nette dei locali riportate negli elaborati di progetto del Permesso di Costruire e il coefficiente di omogeneizzazione per il calcolo della superficie lorda commerciale.

Codice vano	Destinazione d'uso		S. utile	coeff.	S. comm
1	soggiorno-pranzo	mq	23,00	1,00	23,00
2	letto	mq	14,06	1,00	14,06
3	bagno	mq	5,11	1,00	5,11
4	disimp.	mq	1,56	1,00	1,56
5	rip.	mq	1,56	1,00	1,56
		<b>mq</b>	<b>45,29</b>		
6	terrazzo	mq	7,62	0,30	2,29
7	garage	mq	15,16	0,50	7,58
		<b>mq</b>	<b>71,19</b>		
8	muri perimetrali	mq	3,29	1,00	3,29
9	muri perimetrali in comunione	mq	6,12	0,50	3,06
					<b>61,51</b>

Totale sup. netta calpestabile: 45,29 mq (oltre a mq 15,16 del garage).

Totale sup. lorda omogeneizzata: 61,51 mq.

## 7. STATO DI MANUTENZIONE

Si tratta di un immobile di recente costruzione, quindi in normale stato di manutenzione.

## 8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima è stata effettuata una indagine di mercato per tipologie immobiliari simili e aventi la medesima ubicazione.

In considerazione del contesto urbanistico in cui l'area risulta inserita (recente piano di lottizzazione residenziale conforme ai moderni standard urbanistici), si ritiene che un valore di mercato corretto, valutata la presenza di un unico bagno cieco e della situazione di crisi del mercato immobiliare, sia pari ad **euro 54.000,00**.

Veggiano lì, 25.06.2020

F.to IL RESPONSABILE  
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO  
Geom. Oscar Carraro