

PERIZIA DI STIMA

Relativa alla villa in stile veneto con parco e
pertinenze ed appezzamento di terreno
agricolo adiacente sito in Via Marconi, 138
Cadoneghe PD

Richiedente :

Tecnico : **Geom. CALLEGARO LORIS**
Via XXV Aprile , 18
35010 Cadoneghe PD

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Qualità dell'immobile: Villa in stile veneto con parco e pertinenze ed appezzamento di terreno agricolo limitrofo .

Ubicazione: Comune di **Cadoneghe** - Padova Via Marconi , 138.

Momento di stima : 01/01/2026.

Tecnico relatore : Geom. Loris Callegaro .

Relazione:

Il sottoscritto Geom. Loris Callegaro iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n° 3337, su incarico del Sig.

residente in Via Guglielmo Marconi, 138 Cadoneghe a Padova , in qualità di comproprietario dell'immobile residenziale più avanti descritto, di stimare l'immobile residenziale con pertinenze e del terreno agricolo adiacente , ha effettuato i necessari sopralluoghi , eseguito le ricerche di mercato nonché tutti gli accorgimenti tecnici al fine di redigere la presente *perizia tecnico-estimativa preposta all'individuazione del più probabile valore di mercato dalla data 01/01/2026 dell'immobile , appresso descritto.*

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI OGGETTO DI STIMA :

Il bene oggetto di valutazione consiste in : - **villa residenziale** in stile veneto di due piani con garage, adiacenze agricole e parco che nella perizia sarà indicata con il “**Lotto 1**” ; - **appezzamento di terreno** agricolo limitrofo con accesso indipendente indicato come “**Lotto 2**” entrambi situati in Via G. Marconi civico 138 .

DESCRIZIONE CATASTALE :

L'immobile oggetto di stima **LOTTO 1** è identificato al Catasto Terreni del Comune di Cadoneghe con il mappale 3 del Foglio 5 di mq. 7.818 interamente di pertinenza delle unità catastali denunciate ed identificate al Catasto Fabbricati Comune di Cadoneghe

Foglio 5 mappale 3 sub 1 Bene Comune Non Censibile (Cortile)

Foglio 5 mappale 3 sub 2 Bene Comune Non Censibile (Portico)

Foglio 5 mappale 3 sub 3 cat. A/2 cl. 2 cons. vani 6,5 RC€. 553,90

Foglio 5 mappale 3 sub 4 cat. C/6 cl. 2 cons. mq. 10 RC€. 18,59

Foglio 5 mappale 3 sub 6 cat. D/10 Agriturismo RC€. 3.576,00,90

Foglio 5 mappale 3 sub 7 cat. C/6 cl. 2 cons. mq. 32 RC€. 59,50

I subalterni sopradescritti saranno aggiornati una volta approvato il permesso di costruire a sanatoria in fase di rilascio.

mentre il **LOTTO 2** è composto dai mappali 12 (490) 322 (357) 323 (47) 330 (175) 333 (250) e 423 (5003), del Foglio 5 del Comune di Cadoneghe per **complessivi mq. 6.322**

PROPRIETA' :

A seguito verifiche ipo-catastali entrambi i Lotti risultano correttamente intestati a:

PROVENIENZA ed URBANISTICA :

Entrambi i lotti 1 e 2 si trovano suddivisi in due fasce e destinazioni urbanistiche diverse e più precisamente la parte est in ZTO Agricola , mentre la fascia ovest ha destinazione residenziale con “Ambito edificatorio in Zona agricola “ e vincolo stradale (Provinciale SP 34) di m. 30 .

I beni sopradescritti risultano essere stati costruiti nel 1993 dai proprietari con i seguenti titoli autorizzativi :

- 1-Concessione edilizia n. 17 del 21/02/1995 ;
- 2-Autorizzazione edilizia n. 45 del 03/08/1998 ;
- 3- Concessione edilizia n. 16 del 11/04/2000;
- 4- Denuncia Inizio Attività prot. n. 4127 del 07/02/2002
- 5- Agibilità n. 636 /08 del 21/12/2008
- 6- PdC a sanatoria presentato in data 20/01/2026

DESCRIZIONE Lotto 1 :

L'immobile oggetto di stima è una villa di stile veneto , in ottimo stato di manutenzione, realizzata nel 1995 con sagoma ad L parallela alla via provinciale SP 34 al progressivo Km. 2.050 lato dx , il corpo principale ben orientato a sud -ovest mentre la porzione est con destinazione Agriturismo risulta allo stato di grezzo avanzato .

Si accede all'ingresso della villa dalla strada principale (Via Marconi) tramite cancello carraio e pedonale in ferro battuto su pilastri in pietra di Custozza con viale alberato e strada di accesso al garage pavimentati con porfido , **il giardino é piantumato** , dotato di impianto di irrigazione, ben curato con le alberature di alto fusto posizionate nel perimetro del lotto che non

interferiscono con il tappeto verde , la siepe circostante garantisce un'ottima privacy , la superficie totale risulta essere di **mq. 7.818**.

Nella parte nord est del lotto si nota la presenza di un laghetto di mq. 500 con sagoma ad otto dove sono presenti piante acquatiche (ninfee) , esso ha le bordature in lastre di sasso levigato ed un ponticello che collega le due sponde del lago.

La villa di due piani presenta la zona giorno ed accessori al piano terra con superfici importanti infatti il soggiorno e la cucina adiacente hanno una superficie netta di mq. 76 , inoltre troviamo un locale uso studio e la centrale termica con bagno ed antibagno , con la grande scala in marmo si accede alla zona notte composto da n. 3 camere , n. 3 bagni ed un ampio corridoio-reparto notte di mq. 38.

La struttura portante è del tipo tradizionale con muratura in laterizio da cm. 25 e pilastri in cls di collegamento, pannello rigido in sughero di cm. 6 e tramezzatura interna da cm. 8 intonacata da ambo le parti per uno spessore complessivo di cm. 42.

I solai piani sono in latero-cemento con cappa in cls , il tetto a padiglione con grondaie e pluviali in rame e finitura in coppi in laterizio , nel sottotetto è stato posizionato un doppio strato di lana diroccia da cm. 4+4 per la coibentazione .

I pavimenti della zona giorno sono in "terrazzo alla veneziana" (graniglie e/o pietrisco colorato e levigato) colorata mentre nei bagni pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di prima scelta ; nella zona notte troviamo i pavimenti in listoni di legno massiccio verniciati . I serramenti di finestre sono in legno , anta e ribalta con vetrocamera con oscuri in legno esterni , le porte in rovere legno massiccio ed il portoncino blindato è rivestito in legno.

I serramenti degli archi su prospetto nord ed interno portico sono in alluminio rinforzato con vetri antisfondamento. L'impianto elettrico sottotraccia è funzionante e ben mantenuto con inserito allarme telecamere e barriere antintrusione mentre l'impianto di riscaldamento funziona a gas con caldaia a condensazione ed elementi esterni in ghisa .

L'immobile è interamente tinteggiato con materiale lavabile colore avorio mentre i davanzali ,le soglie ed il contorno archi sono in pietra di Nanto color beige che ben si evidenziano . La **superficie lorda** da computare per la stima risulta essere di **mq. 242** (11x11x2p)

La porzione di **adiacenza rurale** al piano terra con destinazione locale portico , vano garage , i tre locali con destinazione annesso , bagno antibagno , ed i tre locali con destinazione annessi e bagno al piano primo aventi una **superficie totale di mq,. 316** risultanti dalla somma di mq. 242 (11x11x2) e mq. 74 (5.20 x14.30) sono completati in ogni loro parte ed usufruibili in quanto completi di pavimenti in cotto, rivestimenti dei wc in ceramica e serramenti in legno simili a quelli residenziali . Impianti elettrico , idrico e di riscaldamento sono funzionanti e mantenuti di recente.

Il locale **garage** (posto auto residenziale) **di mq. 36** è allo stato di grezzo avanzato con basculante in legno e dotato di solo impianto elettrico .

Per quanto riguarda la porzione a sud est di due piani con **destinazione agricola** pari a **mq. 210** derivanti dalla somma delle superfici mq. 157 (5.80 x 13.60x2) e mq. 53 (5.10x5.20 x 2) ,ad uso agriturismo , si trova allo stato di grezzo privo di impianti, pavimenti e serramenti nella parte interna mentre l'involucro esterno è completato con le stesse caratteristiche dell'immobile

principale infatti le murature e solai sono tradizionali , copertura e cornici sono del tutto simili al corpo abitativo principale.

DESCRIZIONE Lotto 2 :

Trattasi di terreno agricolo di forma al L con accesso diretto dalla Via Marconi con ponte carraio di m. 6.00 , attualmente una parte viene coltivata con semina di soia/mais , una parte adibita d orto intensivo ed una parte viene usata come deposito di materiale di risulta derivante dalla manutenzione del giardino infatti sono presenti alcune cataste di legna che verrà tagliata ed imballata per l'uso della stessa nel periodo invernale.

L'appezzamento è ben delimitato da recinzioni con muretta inferiore in cls ,pali e rete metallica plasticata verde nei confini ovest e nord , mentre nei lati sud ed est in confine di proprietà coincide con l'asse fosso ; si nota la presenza di alcune grandi alberature e alcuni alberi da frutto anch'essi ben distribuiti nel terreno .

Si precisa inoltre che su tale terreno/lotto è stata presentata istanza presso il Comune di Cadoneghe di poter usufruire di una cubatura residenziale di mc. 800 per poter edificare un immobile bifamiliare , attualmente in attesa di riscontro della domanda .

La superficie catastale risulta essere di mq. 6.322 .

CONCLUSIONI

Passando ad esprimere il più probabile valore di stima, vista la collocazione del lotto, la consistenza dell'immobile , la sua data di costruzione , lo stato di manutenzione esso è stato valutato con la superficie commerciale moltiplicata per il prezzo al mq. di beni analoghi insistenti nel Comune di Cadoneghe , considerato

Villa residenziale	mq. 242	x €.	2.000/mq.	= €.	484.000,00
Porzione rurale finita	mq. 316	x €.	9 00/mq.	= €.	284.400,00
Garage	mq. 36	x €.	1.000 /mq.	= €.	36.000,00
Porzione rurale grezzo	mq. 210	x €.	700/mq.	= €.	147.000,00
Giardino con laghetto	mq. 7818	x €.	17/mq.	= €.	132.906,00
Terreno agricolo Lotto 2	mq. 6.322	x €.	13/mq.	= €.	82.186,00
Totale Generale immobili sopradescritti				€.	1.166.492,00

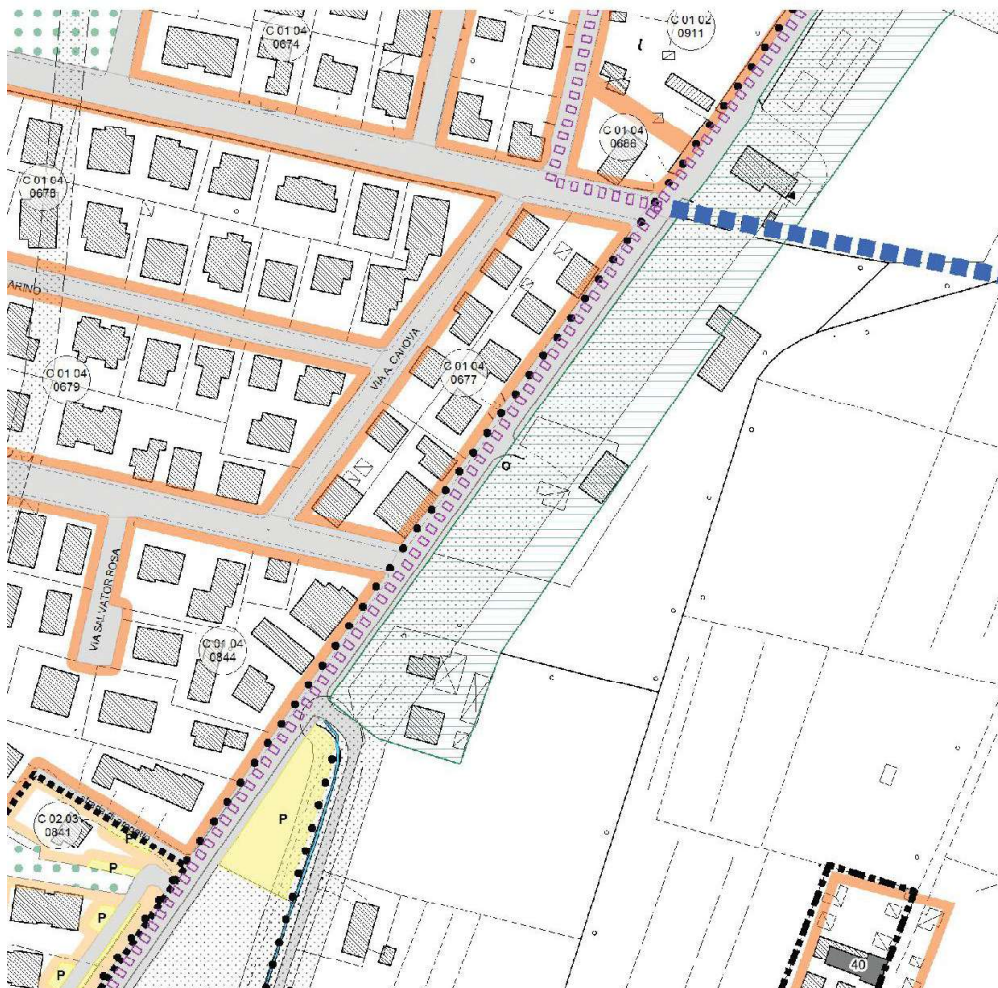
Quanto sopra ad espletamento di quanto richiesto all'incarico, la presente si compone di n° 7 pagine più gli allegati.

- A. Estratto mappa catasto terreni ;
- B. Estratto Piano Regolatore Generale;
- C. Copia visure catastali con elenco subalterni;
- D. Planimetrie catastali

Il tecnico Geometra Loris Callegaro



ESTRATTO MAPPA Foglio 5 Mappale 3



ESTRATTO PIANO INTERVENTI