

STIMA IMMOBILE

Comune di Padova
Prato della Valle n. 9

REV. 02 - 11 aprile 2023

EM studio milan
enzo milan geometra
nicola milan ingegnere

Via Michele Sanmicheli, 5
35123 PADOVA
+ 39 049 875 58 43 + 39 049 878 73 14
www.studiomilan.net info@studiomilan.net

Unità immobiliare Direzionale
Prato della Valle n. 9
35100 – Padova (PD)



1. Premesse

1.1 Scopo dell'incarico

Il sottoscritto geom. enzo milan nato a Mirano (VE) il 25.02.1949 - c.f. MLN NZE 49B25 F241G, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Padova al n. 3346, titolare di EM studio milan con sede in Padova, Via Michele Sanmicheli n. 5, iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Padova al n. 1537, valutatore immobiliare livello avanzato - certificato n. 19FI00288PU7 ai sensi norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016, ha ricevuto l'incarico dalla

di redigere il presente documento di stima per l'immobile sito in **Padova, Prato della Valle n. 9**, di seguito descritto ed identificato, finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data del **24 settembre 2017** ed aggiornato all'attualità, **11 aprile 2023**.

1.2 Considerazioni generali

Il risultato della stima è da intendersi riferito alla data del 24 settembre 2017, giorno del decesso già proprietaria dell'immobile ed
aggiornato all'attualità, **11 aprile 2023**. Il valore di stima, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Le superfici riportate nelle tabelle inserite nei paragrafi 3.5, sono state ricavate dalle planimetrie catastali reperite da EM studio milan presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio della Provincia di Padova.



2. Metodo di valutazione

Tenuto conto che, da ricerche effettuate, all'interno del perimetro della zona di appartenenza dell'immobile (centro storico), per unità immobiliari simili, negli ultimi quattro anni, non è stata reperita alcuna transazione notarile per poter confrontare i valori effettivi di vendita, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è stato calcolato applicando due opportuni procedimenti estimativi:

- valore calcolato con il metodo della stima per *costo di ricostruzione*;
- valore calcolato con il metodo della stima per *capitalizzazione*.

Applicando queste due metodologie di stima è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Il valore di stima è stato inoltre confrontato con le quotazioni riportate nelle tabelle informativa dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) c/o Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio.

Pertanto si ritiene che i procedimenti scelti ed adottati, fra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, possano essere i più idonei a cogliere il valore venale dell'unità immobiliare ad uso direzionale (ufficio).



3. Descrizione degli immobili

3.1 Ubicazione degli immobili

Comune di Padova, Prato della Valle n. 9: piano terra e terzo (sottotetto).



Foto n. 1 - Inquadramento generale

3.2 Posizione catastale

Dalla documentazione in atti e dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio della Provincia di Padova risulta che gli immobili oggetto di valutazione sono censiti:



C.T.: Comune di Padova - fg. 127
p.lla 908 - ente urbano - ha 00.23.00

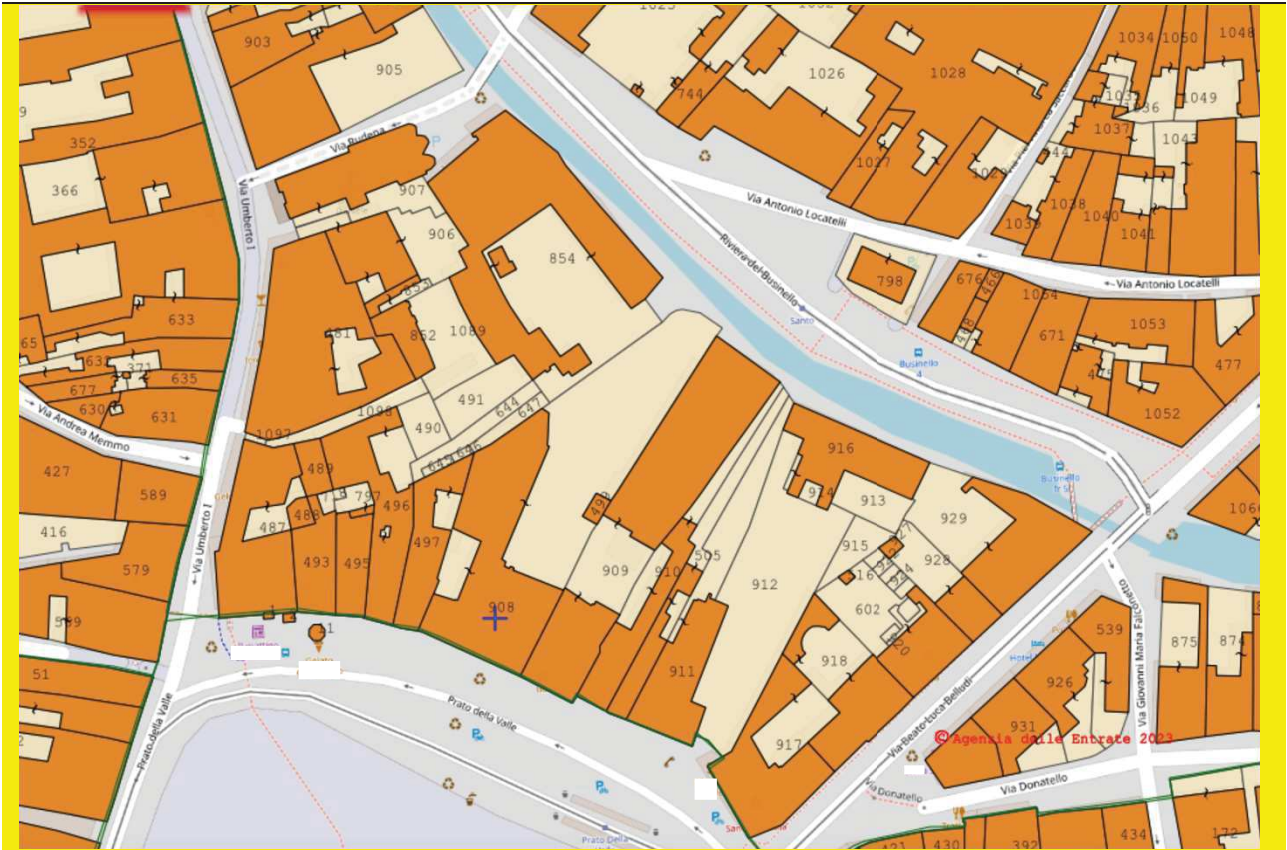


Figura n. 1 - C.T._Foglio 127 - Particella 908

C.F.: Comune di Padova

Foglio	P.Illa	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Piano	Rendita €
127	908	6	1	A/10	2	12 vani	445 m ²	3	6.073,53

3.3 Posizione urbanistica

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade, secondo l'attuale strumento urbanistico comunale - Piano degli Interventi - in **Zona Centro Storico (Tavola 18) – Zona Territoriale**

Omogenea “A1” - Modalità di intervento di Tipo “A” - Restauro Scientifico - destinazione residenziale, commerciale, direzionale, turistica ed artigianale, normata dall’articolo 15 comma 11 delle N.T.O. (Norme Tecniche Operative).

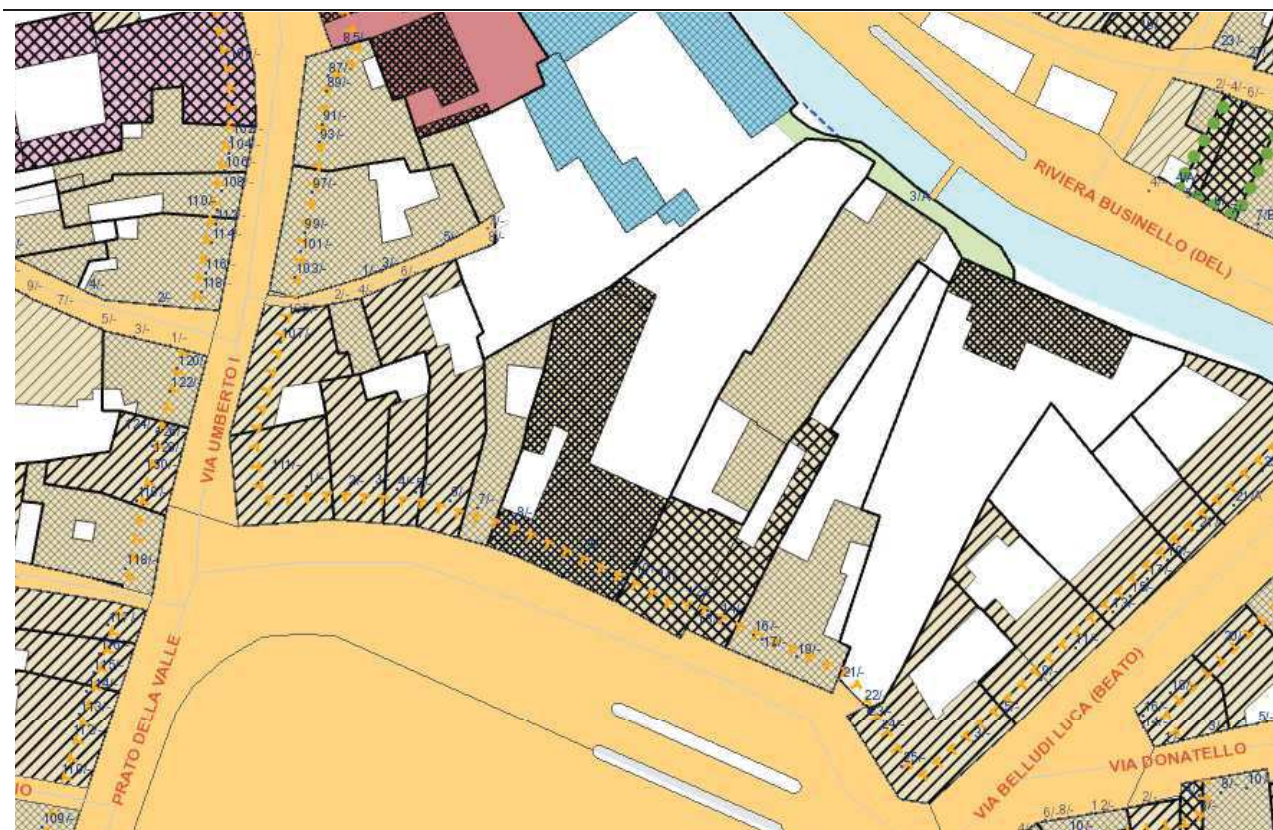


Figura n. 2 – Estratto Piano degli Interventi – CENTRO STORICO

3.4 Proprietà e provenienza del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare oggetto di stima, secondo quanto riportato nelle visure catastali allegate, risulta attualmente di proprietà della Signora:



L’immobile identificato dalla particella **908 sub. 6** è inserito all’interno, piano terzo sottotetto, del Palazzo Vendramin Calergi, dichiarato dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo di “*interesse culturale particolarmente importante*” ai sensi dell’articolo 10, comma 3, lettera a) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.



Pertanto dagli atti l'intero edificio risulta edificato in epoca remota; la porzione dello stesso, identificata con il sub. 6 (piano terzo sottotetto), è stata oggetto di condono edilizio n. 18.602 - protocollo n. 32.246 - Pratica GPE n. 1986/37.737 del 30 aprile 1986, **rilasciato in data 09 dicembre 2022 con Protocollo n. 0573777 previo versamento degli oneri concessori, pari ad € 8.249,00 ed € 210,00 di Diritti di Segreteria.**

Si precisa che il condono edilizio sopra citato, è stato rilasciato a nome della signora *avente diritto* all'epoca della domanda di condono 30 aprile 1986.

L'unità immobiliare di cui trattasi, è pervenuta **[redacted]** giusto atto pubblico del 24 dicembre 1990 repertorio n. 67574 notaio Giorgio PIOVAN di Padova, registrato all'U.R. di Padova al n. 932 del 14 gennaio 1991 - compravendita n. 2027.1/1991.

3.5 Descrizione sommaria dell'immobile

Trattasi di un'unica unità immobiliare ad uso ufficio insistente al piano terzo sottotetto dell'edificio denominato Palazzo Vendramin Calergi, palazzo storico di notevole pregio artistico **L'immobile denominato "Palazzo Vendramin Calergi" è stato dichiarato di interesse culturale particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a) del Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, rimanendo quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.**

L'accesso da Prato della Valle è garantito, dal sottoportico, attraverso un ampio androne comune, da un vano scala e da un ascensore sempre comune ad altre unità interne all'edificio.

L'unità ad uso ufficio si sviluppa su un unico piano fuori terra (terzo sottotetto) con all'interno una porzione soppalcata ed è così distribuita:

piano terzo (sottotetto)

- ingresso, sei locali di ampia superficie, due locali ad uso w.c., un locale ad uso ripostiglio, un locale ad uso C.T. e un locale ad uso "cucina";
- completa la distribuzione dell'unità immobiliare un ampio soppalco collegato da scala interna.

Si sottolinea che all'interno dell'unità immobiliare, nella parte controsoffittata in perline di legno, si trova una botola di accesso al vaso di espansione dell'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare posta al piano secondo di proprietà del signor



La struttura portante dell'edificio è in muratura ordinaria, con solai in legno e laterocemento, copertura a due falde con rivestimento in tegole a canale curvo (coppi). Esternamente il fabbricato presenta una intonacatura a malta fina con colorazione bianco panna.

Finiture:

Pavimenti di prima installazione in tabelle di cotto trattate, in discreto stato di manutenzione e conservazione; i pavimenti dei locali w.c. sono in mattonelle di grès mentre le pareti sono piastrellate con mattonelle in ceramica e cotto, anche queste sono in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Tutte le altre pareti sono intonacate al civile con tinteggiatura a calce per tutti i locali; non è stata rilevata presenza di umidità e muffa all'interno dei locali.

Serramenti:

Serramenti interni, di prima installazione, in legno in discrete condizioni di manutenzione e conservazione; le finestre, in legno verniciato con vetro camera, sono in buone condizioni di manutenzione e conservazione, porta d'ingresso non blindata in legno in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con antistante serramento in barre di ferro a sezione quadra e rettangolare, opportunamente lavorate.

Impianti:

Gli impianti elettrico, idro-sanitario, di condizionamento e di riscaldamento sono tutti di prima installazione. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia funzionante a gas-metano e con radiatori come corpi scaldanti. Tutti i locali sono condizionati seppur con impianto di vecchia generazione.

Tutti gli impianti presenti non rispettano le attuali normative in materia.

Anomalie:

I locali necessitano della tinteggiatura di pareti e soffitti, della pulizia dei pavimenti di tutti i locali con particolare attenzione al pavimento in cotto che deve essere stuccato ed in alcune zone ripristinato; gli impianti tecnologici, vista l'epoca di esecuzione, devono essere messi a norma secondo le leggi vigenti in materia con interventi a volte invasivi.

Consistenze:



Dalle planimetrie catastali reperite presso l’Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di Padova l’immobile è così composto:

- piano terra: ingresso comune

- piano terzo (superfici lorde):

locali uso ufficio piano terzo	m ² 400,00
locali soppalco	<u>m² 42,40</u> (53,00 x 0,80 ragguagliata)
sommano	m² 442,40

3.6 Descrizione della zona

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Padova, sul lato Nord del Prato della Valle, con vista su quest’ultimo. Il Prato della Valle è la più grande piazza della città di Padova.

La zona è servita in modo funzionale dai mezzi di trasporto pubblico urbano e suburbano, inoltre è servito in maniera ottimale dal “servizio tram cittadino” con fermata proprio di fronte al Palazzo Vendramin Calergi.

La zona dove sorge l’immobile è completamente urbanizzata.



4. Valore di mercato dell'immobile

4.1 Premesse

EM studio milan ha redatto la presente perizia di stima:

- svolgendo opportune indagini in merito all'andamento del mercato immobiliare;
- riferendosi esclusivamente ai dati ed elementi contenuti nelle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio - Ufficio Provinciale di Padova;
- effettuando sopralluogo in data 14 marzo 2018 e 29 novembre 2022.

4.2 Fattori di riferimento

Gli elementi che concorrono a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, sono:

- la destinazione urbanistica determinata dal Piano degli Interventi, efficace dal 10 marzo 2023, che non ha sostanzialmente modificato la precedente normativa;
- l'andamento del mercato immobiliare, attualmente statico e volto ancora al ribasso;
- l'ubicazione toponomastica dell'immobile (zona di pregio, zona signorile, zona periferica, zona di degrado, ecc.);
- la tipologia dell'immobile ed il contesto di inserimento nella zona (edificio isolato, condominio, ecc.);
- lo stato di conservazione dell'immobile e la sua vetustà, considerato che sono passati cinque anni dal primo sopralluogo;
- i lavori di ristrutturazione necessari per rendere l'immobile conforme alle normative tecniche ed igienico sanitarie vigenti;
- i lavori di adeguamento degli impianti tecnologici alle attuali normative;
- il rilascio della concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della Legge 28 novembre 1986 n. 47 che ne determina la regolarità edilizia;
- la corrispondenza della planimetria catastale con lo stato autorizzato e con quanto realizzato che ne determina la conformità catastale;
- la mancanza di un garage e/o di un posto auto.



4.3 Giudizio di stima

Tenuto conto delle immutate destinazioni d'uso dell'immobile e dei fattori di riferimento, si sono individuati i valori unitari applicando le due metodologie di stima descritte al precedente punto 2) per la destinazione propria dell'immobile e si è provveduto poi ad applicarli alle singole consistenze dell'edificato.

4.4 Metodologie di stima

4.4.1 - metodo della stima per *costo di ricostruzione*:

Valore prudenziale di vendita dell'unità immobiliare a nuovo €/m² 2.550,00;

Valore di messa a nuovo dell'unità immobiliare €/m² 616,04;

Valore unitario attuale dell'unità immobiliare €/m² 1.933,96.

N.B.: il valore di messa a nuovo, tenuto conto che alla data del sopralluogo del 29 novembre 2022 l'unità immobiliare era completamente libera e sgombera, comprende le seguenti lavorazioni:

- messa a norma impianto elettrico, stimati € 39.000,00;
 - sistemazione impianto idrosanitario e rete di scarico compresa sostituzione dei sanitari, stimati € 30.500,00;
 - sistemazione e pulizia tubazioni impianto di riscaldamento, compreso eventuali riparazioni e/o sostituzioni di tubazioni, pompe, valvole, radiatori, ecc. in cattivo stato di manutenzione e conservazione, stimati € 58.500,00;
 - sistemazione e/o sostituzione degli attuali split dell'impianto di condizionamento, stimati € 31.500,00;
 - sistemazione e/o sostituzione degli infissi interni ed esterni, stimati € 23.500,00;
 - pulizia e pitturazione delle pareti e soffitti, compreso trattamento anti tarlo delle travi in legno massello, stimati € 28.500,00;
 - ripristino e/o sostituzione parziale, pulizia e lucidatura pavimenti, stimati € 22.500,00;
 - spese tecniche, stimate in € 10.500,00;
 - il versamento degli oneri concessori, diritti e marche per il rilascio del condono edilizio pari ad € 8.475,00;
 - quota imprevisti stimati all'8 per cento (8%) di € 244.500,00 pari ad € 19.560,00;
- per un totale complessivo di € 272.535,00 (€ 244.500+19.560,00+8.475,00) pari ad €/m² 616,04.



4.4.2 - metodo della stima per *capitalizzazione*:

Attualmente il mercato indica, per unità immobiliari di superficie simili (uffici), come importo del valore di locazione unitario a metro quadro, riferito alla zona di appartenenza dell'unità immobiliare da stimare, un valore medio di **8,50 €/m²** con un saggio di capitalizzazione pari al **4%** e a cui vanno detratte le spese generali pari a **circa il 24%**.

Applicando i valori sopra riportati all'unità immobiliare oggetto di stima risulta un valore dell'unità stessa pari ad **€ 857.371,25 [(m² 442,40 x €/m² 8,50 x 12 mesi - spese generali del 22%) al saggio del 4%]** che da un valore unitario pari a **€/m² 1.938,00**.

Pertanto dal confronto dei valori risultanti dalle due metodologie di calcolo applicate è lecito ipotizzare un valore unitario dell'unità immobiliare arrotondato pari ad **€/m² 1.9350,00**.

A seguito dell'applicazione di tali metodi di calcolo, il valore complessivo del bene oggetto di indagine, alla data del **24 settembre 2017**, **rivalutato all'attualità**, risulta pari a:

Immobile di cui alla p.Ila 908 sub. 6:

	Piano	Superficie (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Coeff. di ponderazione	Valore complessivo (€)
Locali ad uso ufficio più soppalco	T-3	442,40	1.935,00	1,00	856.044,00
				sommano	856.044,00

4.5 Sintesi delle risultanze di perizia e conclusioni

Tenuto conto della posizione del bene oggetto di stima, di quanto precedentemente detto, della situazione attuale del mercato immobiliare (stabile con leggera tendenza al ribasso) e dei valori correnti di mercato, in base anche ad indagini effettuate dal sottoscritto per immobili simili, si ritiene equo assegnare in via prudenziale all'immobile in questione il valore di mercato espresso. Si può inoltre affermare che tale valore può essere soggetto a variazioni in difetto o in eccesso di un 2,50÷3,00%, in funzione dell'uso dei parametri dei valori immobiliari. Pertanto, con riferimento al momento contingente, per i beni oggetto di perizia, immobile di cui alla particella 908 sub. 6, si stima, **in arrotondamento**, come più:



PROBABILE VALORE DI MERCATO l'importo di € **850.000,00**
(ottocentocinquantamilaeuro)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Padova, li 11 aprile 2023

