



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
Appartamento 2°P con garage
nel complesso residenziale denominato "Le Padovanelle"
sito a Padova in via G. Chilesotti n. 24

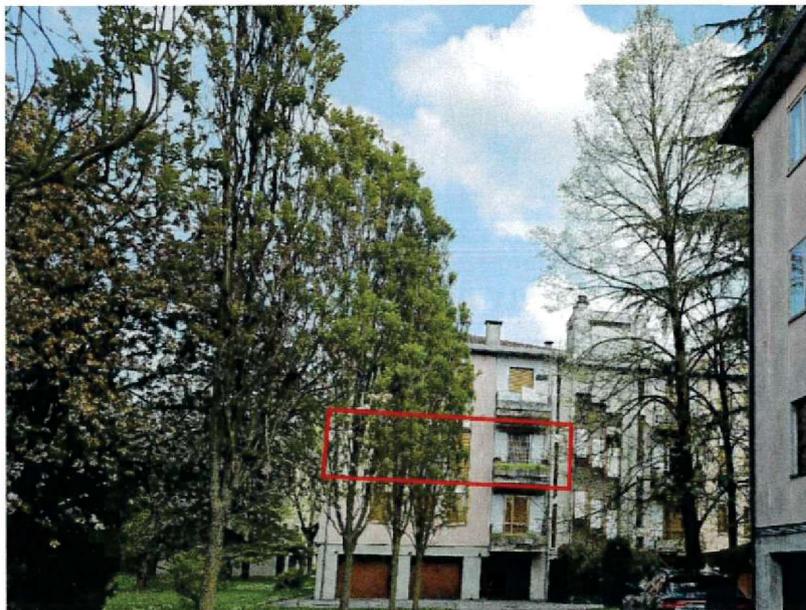


Roberto Pasqui

**CONSULENZA ESTIMATIVA
EREDITA' GIACENTE DI**

CURATORE EREDITA' GIACENTE:

ESPERTO ESTIMATORE:



Lotto Unico - Appartamento 2°P con garage
Via G. Chilesotti n.24 - Padova (PD)

Roberto Pasqui

Premessa ed incarico

Il sottoscritto Arch. Roberto Pasqui, Esperto Estimatore con studio in Padova via Savonarola n. 115 iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova con il n. 2000 ed iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Padova con il n. 2559 – iscrizione elenco nazionale valutatori immobiliari indipendenti al n. 467, **CERTIFICATO** dell'Istituto Italiano Marchio di Qualità con il n. **IMQ-VI-1509005**, in data 26/03/2024, ha ricevuto incarico dal Curatore dell'Eredità giacente Avv. _____ per la redazione di una Perizia estimativa dell'immobile e delle pertinenze in Via G. Chilesotti n. 24 a Padova (PD).

Metodo di Accertamento e di Stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante il sopralluogo avvenuto in data 05/04/2024. La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il criterio di stima del Market Comparison Approach (MCA o stima per comparazione), ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che risultano attualmente in vendita ed ubicati nella zona di interesse.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

I beni risultano così catastalmente censiti:

N.C.E.U. Comune di Padova, Via G. Chilesotti n.24

Sez. - fg.59, mapp.193, sub.2, cat. **A/2**, cl. **3**, cons. **7** vani, piano **T-2**, rendita **€ 1102,64**;

Sez. - fg.59, mapp.193, sub.5, cat. **C/6**, cl. **3**, cons. **34 mq.**, piano **T**, rendita **€ 90,90**.

INTESTAZIONE DEI BENI - ATTUALE PROPRIETA'

Ditta catastale:

1 **EREDITA' GIACENTE**

per 5/6

2

Proprietà per 1/12

3

Proprietà per 1/12.

CURATORE EREDITA' GIACENTE:

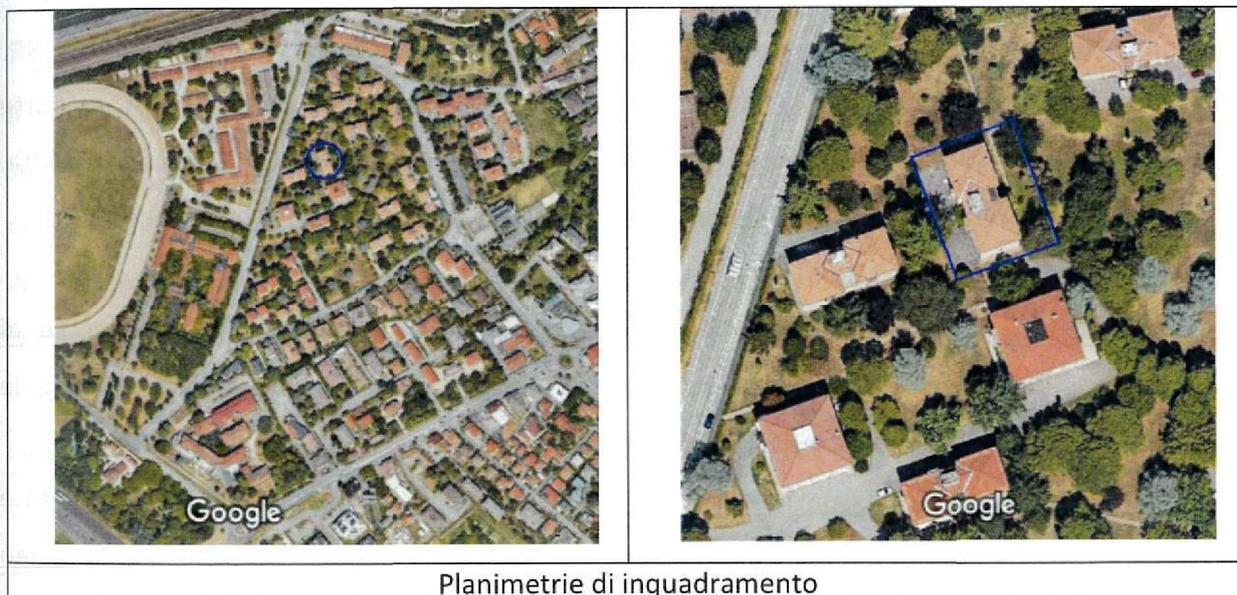
In forza dell'incarico ricevuto in data 28/03/2024 dall'Avv. _____, Curatore dell'Eredità giacente _____ ho effettuato il sopralluogo sul posto in data 05/04/2024 alle ore 14.30 per espletare le operazioni di rito.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile in oggetto è ubicato nel quartiere, denominato "Le Padovanelle" in zona Ponte di Brenta, più precisamente in Via G. Chilesotti n.24; il quartiere è situato tra l'Ippodromo e la tangenziale nord di Padova, che dista circa 6 km dal centro di Padova.

Il complesso residenziale rappresenta un esempio di integrazione tra architettura e verde, opera dell'architetto Oscar Marchi, che risale al 1963.

I collegamenti sono garantiti dalla presenza della principale arteria Via San Marco, che consente un rapido accesso alla città, e dal vicino ingresso alla tangenziale; inoltre, sono presenti i mezzi pubblici di trasporto urbani su Via San Marco con fermata situata a circa 700 m.



Planimetrie di inquadramento

La zona ha un'ottima presenza di opere di urbanizzazione primaria, secondaria, servizi e attività commerciali. Si tratta di un complesso a bassa densità, composto da edifici distanziati tra loro, circondati da spazi verdi, piante e alberi di vario tipo; il complesso non è delimitato da recinzioni in metallo, ma con siepi sempreverdi. La costruzione dell'immobile risale alla fine degli anni '60, si articola su quattro livelli fuori terra, dotato di un impianto ascensore; il piano terra ospita i garage; ha una struttura portante in pilastri, solai in latero-cemento, tetto a padiglione con manto di copertura in tegole, cornicione in cls. Il fabbricato dallo stile architettonico contemporaneo, presenta delle facciate caratterizzate al piano terra da calcestruzzo "a vista", mentre ai piani superiori sono stati impiegati pannelli in graniglia colorati rosa-grigio bocciardati, fioriere in graniglia colorate bianco - grigio bocciardate, intonaco al civile sulle spallette dei poggioli.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Descrizione abitazione (part. 193 sub. 2): L'unità immobiliare residenziale è situata al **piano secondo**, con esposizione est risulta avere una superficie commerciale pari a circa **133 mq** (escluso garage e cantina al piano terra); lo schema distributivo è costituito da:

- una zona giorno che comprende: ingresso, ripostiglio, cucina con poggiolo (mq. 2,45), tinello, soggiorno;
- una zona notte che comprende: disimpegno, studio, due camere e due bagni.

Gli ambienti interni hanno un'altezza di ml.2,90.

Nel complesso, l'oggetto di stima si presenta in un buono stato di conservazione.

Serramenti - Il portoncino di accesso è in legno ed è blindato; i serramenti esterni (finestre e porte finestre) sono in legno con vetro-camera. I serramenti interni (porte) sono in legno, semplici ad anta.

Pavimenti - I pavimenti interni sono di buona qualità e risultano in ceramica e in parquet.

Finiture interne - Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Impianto elettrico - l'impianto elettrico presente, di tipo sottotraccia, appariva in corso di sopralluogo in stato funzionale, senza manomissioni o modifiche evidenti, ma non è stato possibile verificare se rispondente alle normative tecniche vigenti; è presente il citofono.

Impianto di riscaldamento, produzione A.C.S. e distribuzione - L'impianto a servizio dell'unità è autonomo, con caldaia a gas (modello Sime) situata in cucina; l'impianto di distribuzione si compone di radiatori in alluminio; è presente l'impianto di condizionamento con unità esterna collocata nel poggiolo e l'unità interna (mod. Fujitsu) nel disimpegno.

Descrizione garage (part. 193 sub. 5): Il garage situato al piano terra, raggiungibile dall'esterno, è organizzato in unico ambiente e risulta avere una superficie commerciale pari a circa **mq.38**, con un'altezza di m.2.30.

Nel complesso, l'oggetto di stima si presenta in un discreto stato di conservazione.

Serramenti - Il portone con apertura a basculante è in metallo.

Pavimenti - Il pavimento interno sono di buona qualità e risultano in ceramica.

Finiture interne - Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Impianto elettrico - l'impianto elettrico presente, di tipo sottotraccia, appariva in corso di sopralluogo in stato funzionale, senza manomissioni o modifiche evidenti.



TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di provenienza - compravendita: dal del _____ li proprietà dei Sigg. _____
 per la quota di ½ ciascuno, per averlo acquistato dalla Società "I _____"
 , con atto di compravendita del Notaio Andrea Piovene, registrato a Padova il _____
 atti privati.

ZONA – DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile secondo il P.I. e le N.T.O. vigenti nel Comune di Padova (PD) ricade in zona **B1 zona residenziale di completamento a bassa densità** (art. 18 N.T.O.); Quartiere 3.

REGOLARITA' EDILIZIA E REGOLARITA' CATASTALE

In merito alla documentazione edilizia e urbanistica, sono state riscontrate alcune difformità sia sull'appartamento sia sul garage, che sono risultate sanabili mediante presentazione di una richiesta di provvedimento di **S.C.I.A. in sanatoria** ai sensi dell'art.34-ter del D.P.R. 380/2001 aggiornato con la L.105/2024 per realizzazione delle tramezze interne all'appartamento del soggiorno e bagno e al tramezzo divisorio tra garage e cantinola in quanto tutti gli interventi risultano realizzati come varianti in corso d'opera, prima del 1977. In merito alla documentazione catastale per l'appartamento e per il garage non sono state riscontrate difformità. Per il garage è stato predisposto aggiornamento della planimetria in data 02/12/2024 con annotazione: *"ai sensi dell'art.34 bis comma 3 del testo unico edilizia, DPR n.380/01 non costituendo violazioni edilizie, la variazione si rende necessaria per la vendita dell'u.i.u. Avv.*

Titoli autorizzativi: A seguito della presentazione di domanda di accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico comunale di Padova, è stato possibile risalire ai seguenti atti autorizzativi:

Documentazione allegati	Disp.tà	n./Reg. Prot	data	Note
Licenza edilizia	Si	Reg.n.700/30973	24/07/1968	
Variante alla L.E. n.700/68	Si	Reg.n.986/60293	23/10/1969	
Autorizzazione Abitabilità	Si	Reg.n.700/69444	23/01/1970	
Art. 48 L. 47/85 sanatoria modifiche interne	Si	prot. n. 59166-85	05/12/1985	Modifiche interne all'appartamento
Condono Edilizio L.47/85	Si	Prot. n.16748	03/04/1986	Modifiche locale contatori condominiale

REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE FORNITA

Dall'analisi degli atti documentali si precisa quanto segue:

- dal punto di vista della regolarità urbanistica nell'ultima variante del 1969, la pianta dell'appartamento, del garage e della cantinola oggetto di stima, non risultano conformi allo stato di fatto; in particolare nell'elaborato grafico, della pianta del 2° piano, nell'appartamento è rappresentata una terrazza al posto del tinello e un foro porta nel locale ripostiglio di collegamento con la terrazza, mentre al piano terra non è presente il tramezzo divisorio tra il garage e la cantinola; inoltre, il tramezzo di divisione del garage confinante, in corrispondenza alla cantinola non è rettilineo, ma presenta una rientranza;

- la pratica edilizia, prot.59166 del 05.12.1985, presentata ai sensi dell'art.48 della L.47/85, è priva di elaborati grafici e gli interventi descritti come modifiche interne apportate all'appartamento, sono stati eseguite nel 1970; più precisamente gli interventi sono relativi alla chiusura di una porta fra il locale ripostiglio ed il tinello; allargamento del foro porta fra tinello e soggiorno;

- in seguito è stato presentato un aggiornamento catastale nel quale viene rappresentata una pianta dell'appartamento conforme allo stato di fatto, con la rappresentazione del tinello, la chiusura della finestra del ripostiglio, l'allargamento del foro porta tra tinello e soggiorno; mentre la pianta del garage rappresenta un tramezzo di divisione tra il garage e la cantinola

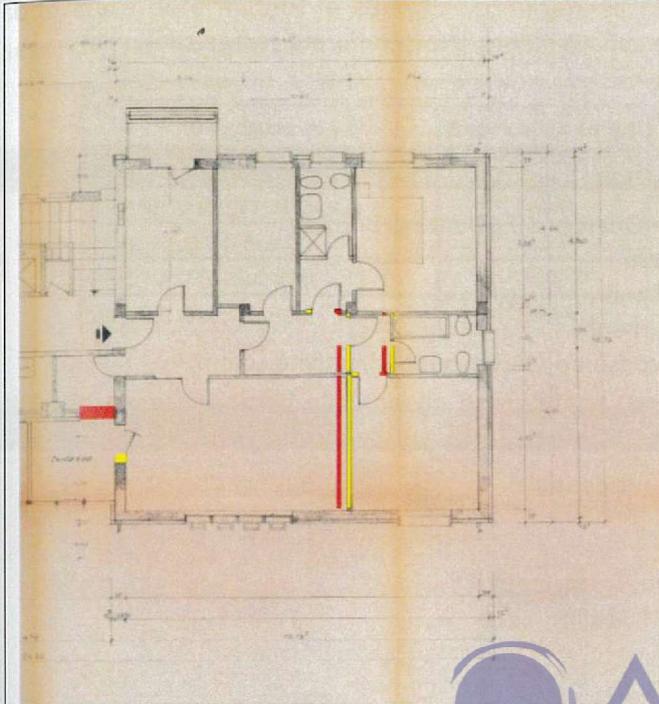
Tali difformità, sentito il tecnico del Comune, sono ritenute sanabili:

- mediante presentazione di una richiesta di provvedimento di **S.C.I.A. in sanatoria** ai sensi dell'art.34-ter del D.P.R. 380/2001 aggiornato con la L.105/2024 per realizzazione del tramezzo divisorio tra garage e cantinola in quanto interventi realizzati come varianti in corso d'opera, prima del 1977, per la quale si stimano per il quale si stimano circa **2.500,00 €** di spese tecniche, **1.032,00 €** di sanzione amministrativa per un totale di **3.532,00 €** (oltre agli oneri quantificati dall'ufficio Tecnico dopo la presentazione della pratica) e ai diritti di segreteria.

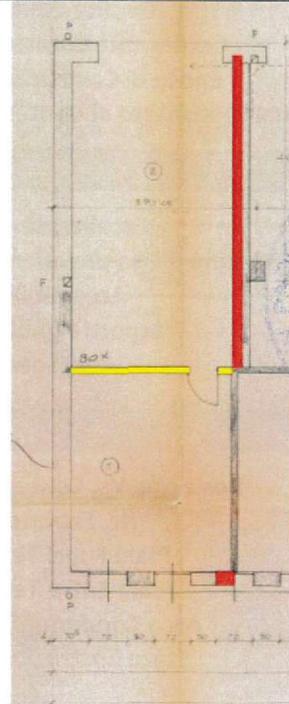
A fronte della documentazione fornita/reperita ed esaminata, le planimetrie catastali, risulta che:

- **l'appartamento È CONFORME allo stato di fatto, da quanto rilevato**
- **il garage È CONFORME allo stato di fatto, da quanto rilevato.**

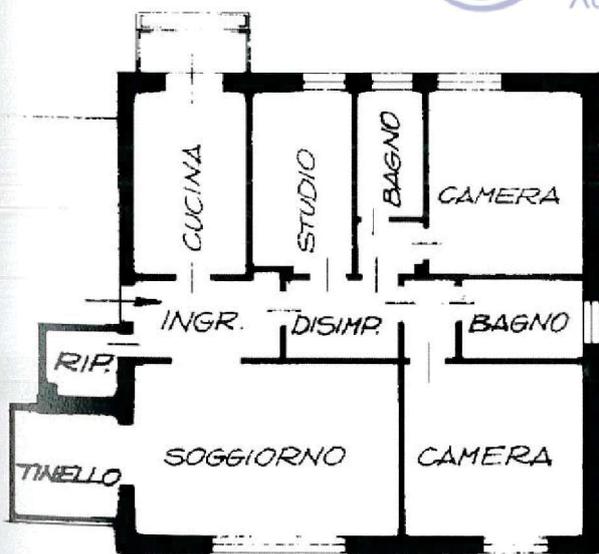
COMPARAZIONE DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI



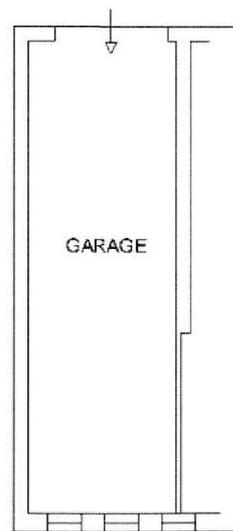
Pianta progetto 986-1968 App.to al P2°



Pianta progetto 986-1968 Garage al P.T.



Planimetria catastale del 1987 App.to al P2°



Planimetria catastale del 2024 Garage al P.T.

APP
AUCTION HOUSE

Handwritten signature: Roberto Pasqui

CARATTERISTICHE IMMOBILE

Stato d'uso e Conservazione:	Utilizzabile Subito - Buono Stato
Qualità Edificio:	Buona
Conformità Catastale:	Conforme appartamento - Non Conforme garage-cantinola
Epoca di Costruzione:	1968-70
Qualità Rispetto al Contesto:	Adeguato

CARATTERISTICHE ZONA

Localizzazione:	Z.T.O. B1 - Quartiere 3 – Ponte di Brenta
Destinazione d'Uso prevalente:	Residenziale
Accessibilità:	Strada urbana
Trasporti Pubblici:	Autobus urbani
Altri Servizi:	Servizi al consumo /servizi pubblici/attività comm.

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

Posizione Vs. Contesto:	Immobile residenziale
Nr. Fabbricati:	1
Piani Fuori Terra:	4
Piani Entro Terra:	0
Area Condominiale:	Presente
Stato Costruzione:	Buono



CARATTERISTICHE GENERALI FABBRICATO

Strutture Portanti:	Mista	Conservazione:	Discreto
Copertura:	Falde inclinate a padiglione	Conservazione:	Discreto
Facciata Principale:	Pannelli in graniglia colorati bocciardati	Conservazione:	Discreto
Altre Facciate:	Pannelli in graniglia colorati bocciardati	Conservazione:	Discreto
Finiture Esterne:	Media qualità	Conservazione:	Discreto
Serramenti Esterni:	Legno	Conservazione:	Discreto
Tipo Recinzione:	assente	Conservazione:	Discreto
Accesso:	Ingresso privato	Conservazione:	Discreto
Vano Scale e Ascensore:	vano scala interno - Presente	Conservazione:	Discreto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE APPARTAMENTO

Impianto Elettrico:	Sottotraccia	Conservazione:	Discreto
Imp. di Riscaldamento:	Autonomo a radiatori	Conservazione:	Discreto
Imp. Idrico Sanitario:	Sottotraccia	Conservazione:	Discreto
Imp. Fotovoltaico:	Assente	Conservazione:	-
Imp. di Condizionam.:	Presente	Conservazione:	Discreto
Pavimento Zona Giorno:	Ceramica	Conservazione:	Discreto
Pavimento Zona Notte:	Parquet	Conservazione:	Discreto
Pavim/Rivest. Bagni:	Ceramica	Conservazione:	Discreto
Finiture:	Media qualità	Conservazione:	Discreto
Serramenti:	Legno con vetro semplice	Conservazione:	Discreto
Porta d'Ingresso:	Blindato	Conservazione:	Discreto
Stato Manutentivo:	Discreto	Conservazione:	Discreto

e-v



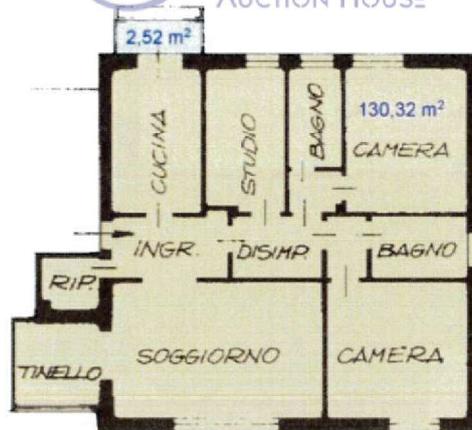
VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

A seguito del rilievo eseguito durante il sopralluogo in data 05/04/2024, confrontando le fornite, sono state determinate le superfici commerciali ragguagliate con gli indici mercantili, calcolata secondo quanto riportato alla tabella seguente:

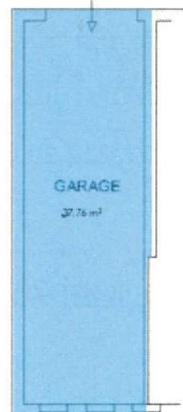
Descrizione	Sup. Lorda (mq.)	indice	Sup. Comm.le Ragg.ta (mq.)
APPARTAMENTO			
APPARTAMENTO P2 - Sub 2	130,00	1,00	130,00
POGGIOLO P1 - Sub.2	2,50	0,30	0,75
GARAGE PT - Sub 5	38,00	0,50	19,00
TOTALE	170,50		149,75

N.B.: le superfici di cui alla tabella precedente rappresentano le superfici commerciali calcolate all'esterno dei muri perimetrali ed in asse dei muri di confine.

PIANTA SECONDO PIANO - H=2.90



PIANTA PIANO TERRA - H=2.30



Per la valutazione sono state eseguite sia le verifiche del valore medio secondo l'OMI o valore Normale sia attraverso il criterio di stima del Market Comparison Approach.

Valore di mercato medio secondo l'OMI e Valore Normale – Abitazioni di tipo civile

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

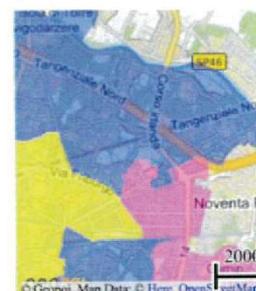
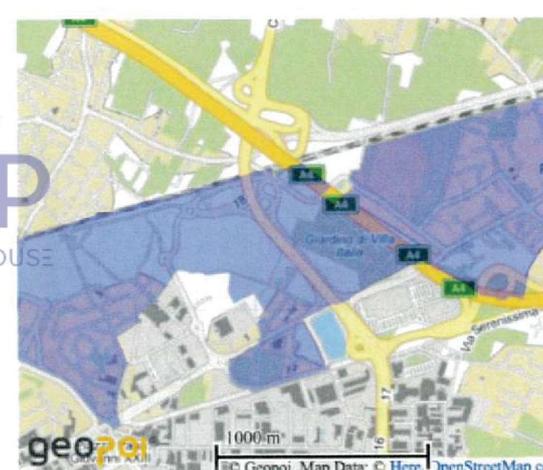
Spazio disponibile per annotazioni

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
 Provincia: PADOVA
 Comune: PADOVA
 Fascia/zona: Periferica/PONTE%20DI%20BRENTA,%20SAN%20LAZZARO
 Codice zona: D4
 Microzona: 3
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1350	L	4,8	6,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1800	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1150	L	4,2	5,4	L
Box	Normale	650	800	L	3,2	4,2	L
Ville e Villini	Normale	1300	1550	L	5,1	6	L

Stampa

Legenda

Valori OMI disponibili**: Abitazioni civili in stato conservativo normale: Min. 950,00 - Max 1350,00

Valore OMI unitario medio Abitazioni civili: €/mq. $(950,00 + 1350,00) / 2 = 1150,00$ €

Il valore medio di mercato desunto dai valori OMI disponibili è indicabile attualmente in:

Abitazioni civili: $149,75 \times 1150,00$ €/mq. = 172.212,50 €

Valore Normale OMI 172.212,50 €

**Si sono assunte le quotazioni del primo semestre 2024 come indicato nell'interrogazione OMI sopra riportata

Note: La determinazione del presente valore è stata eseguita esclusivamente con le finalità di verifica sommaria del valore secondo i dati dell'Agenzia del Territorio.

Arch. Roberto Pasqui

via Savonarola n. 115 - 35137 Padova - tel. 049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

e-valuations
ISTITUTO DI PERIZIA E VALUTAZIONI
SEZIONE TERRITORIALE DI PADOVA

IMQ

Premesso che in base ai dati rilevati dai valori OMI si osserva come il prezzo degli immobili per la zona di riferimento variano da 950,00-1.350,00 €/mq con un VALORE NORMALE 1.150,00 €/mq; dalle indagini svolte presso le Agenzie immobiliari operanti nella zona è emerso che i prezzi medi richiesti nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima, vanno da 1.000,00 a 1.200,00 €/mq a seconda dello stato manutentivo dell'immobile. Presi in considerazione 3 immobili con caratteristiche simili, si è proceduto alla comparazione con i prezzi di vendita, con la successiva marginalizzazione dei prezzi per ottenere il valore del Subject (oggetto di stima).

Tabella Comparabili - (asking price ricavati da agenzie della zona)			
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
Descrizione	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Fonte	DB Immobiliare	Agenzia Tecnorete	Agenzia NEST Immobiliare
Data contratto			
Superfici principali e secondarie			
Prezzo dichiarato scontato			
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.			

COMPARABILE A



Quadrilocale via |

€ 160.000

4

130 m²

COMPARABILE B



 38 Foto

 Trilocale via

€ 169.000  3 locali  130 m² superficie  2 bagni  2 piano

COMPARABILE C



 17 Foto  2 Planimetrie

 Appartamento via

€ 185.000  5 locali  177 m² superficie  2 bagni

e-va
ISTITUTO DI PERIZIA

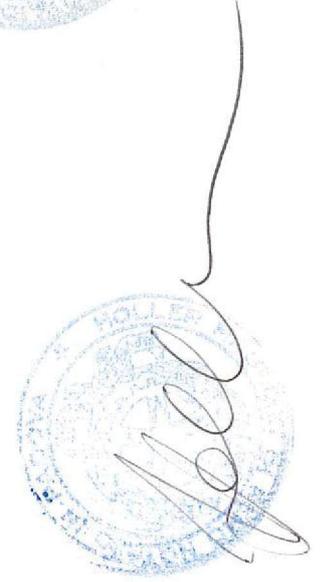
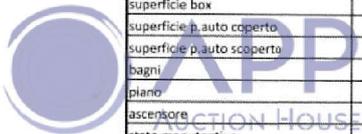
MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

01006892 0000004A W112Y001
00069418 17/03/2025 11:08:44
4578-00086 2030C9798024B7CF
IDENTIFICATIVO : 01240092934496

0 1 24 009293 449 6

Tabella dei prezzi Marginalizzati

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)				
DATI PERIZIA				
Data compilazione	16/12/2024			
ID Perizia				
Cliente	EREDITA' GIACENTE DI I			
TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
TIPO COMP	ASKING	ASKING	ASKING	
PREZZO TOTALE				
SCONTO asking (%)				
PREZZO SCONTATO				
data (mesi)				
superficie commerciale				
superficie box				
superficie p.auto coperto				
superficie p.auto scoperto				
bagni n.				
piano				
ascensore				
stato manutentivo				
panoramicità - peculiarità	N			
dotazione tecnologica				
classe energetica				
epoca costruttiva				
SUPERFICIE MARGINALE				
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE				
ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data				
superficie princip.				
superficie box				
superficie p.auto coperto				
superficie p.auto scoperto				
bagni				
piano				
ascensore				
stato manutentivo				
panoramicità				
dotazione tecnologica				
classe energetica				
epoca costruttiva				
TABELLA DI VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale				
data				
superficie princip.				
superficie box				
superficie p.auto coperto				
superficie p.auto scoperto				
bagni n.				
piano				
ascensore				
stato manutentivo				
panoramicità				
dotazione tecnologica				
classe energetica				
epoca costruttiva				
PREZZO MARGINALIZZATO				
valore minimo				
valore massimo				
Divergenza % assoluta:		2,92%		
ATTENDIBILE:		VERO		
RIASSUNTO COMPS	TIPO COMP	EURO	MQ	EURO/MQ
COMPARABLE 1	ASKING			
COMPARABLE 2	ASKING			
COMPARABLE 3	ASKING			
SUBJECT				



Roberto Pasqui

Tutto ciò premesso, il sottoscritto facendo riferimento al prezzo medio di vendita delle unità residenziali della zona come sopra descritto, e marginalizzando i prezzi in base alle specifiche caratteristiche, ha stabilito il Prezzo medio unitario pari ad €. : che moltiplicato per la superficie commerciale come prima determinata un valore di mercato pari a:

Valore stimato:	
Valore di mercato	

Considerando le irregolarità rilevate in sede di sopralluogo, le verifiche urbanistiche e le pratiche necessarie si considera un importo di € **4.500,00** per costi di regolarizzazione necessari.

SPESE a carico dell'unità		
Descrizione	Intervento	Importo stimato
S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.34-ter del D.P.R. 380/2001 aggiornato con la L.105/2024 per interventi realizzati come varianti in corso d'opera, prima del 1977 stimati in 3.532,00 € (oltre agli oneri aggiuntivi) stimati per un totale forfettario di 4500,00 €	Presentazione di SCIA	€ 4.500,00

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE	
Valore stimato	
Spese di regolarizzazione	
Totale	
Totale Arrotondato	

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto Il sottoscritto Arch. Roberto Pasqui, Esperto Estimatore iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Padova con il n. 2000 ed iscritto all'Elenco Nazionale dei Valutatori Immobiliari indipendenti (E-Valuations) al n. 467,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei beni sopradescritti arrotondando è pari a:

Valore di mercato STIMATO € :	
--------------------------------------	--

Padova lì, 11 marzo 2025

L'esperto Estimatore

Arch. Roberto Pasqui

Allegati:

- Planimetria catastale appartamento (sub. 2)
- Planimetria catastale garage (sub. 5)