

Arch. Roberto Pasqui

via T. Vecellio n. 169 – 35134 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 ad Albo dei C.T.U. al n. 2559



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

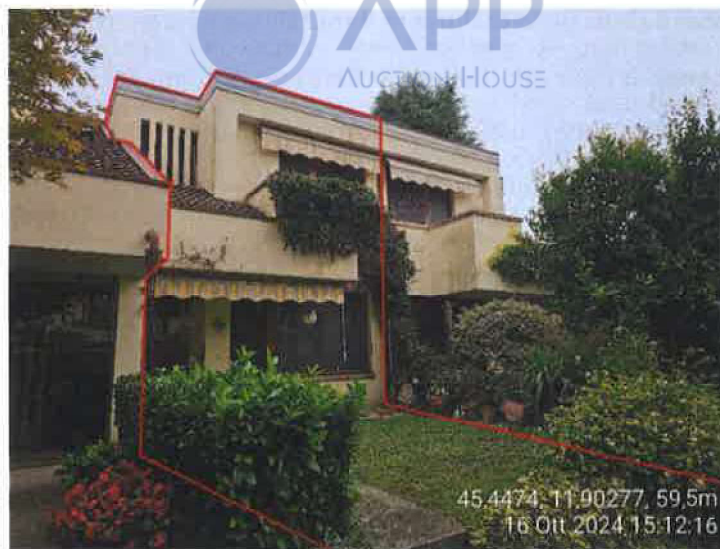
Porzione di abitazione a schiera P.T.-1°P. con garage
nel complesso residenziale denominato "Gold Residence"
sito a Padova in via Isola di Torre n. 27

CONSULENZA ESTIMATIVA

Immobili di proprietà

AMMINISTRATORE DI SOSTEGNO

ESPERTO ESTIMATORE:
Arch. Roberto Pasqui



Lotto 1 – Porzione di abitazione a schiera P.t.- 1°P con garage
Via Isola di Torre n.27 - Padova (PD)



Padova lì, 07 marzo 2025

L'esperto Estimatore
Arch. Roberto Pasqui

Roberto Pasqui
Arch. Roberto Pasqui



Arch. Roberto Pasqui

Via T. Vecellio n. 169 – 35134 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



Premessa ed incarico

Il sottoscritto Arch. Roberto Pasqui, Esperto Estimatore con studio in Padova via Tiziano Vecellio 169/B 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 28/08/2024, ha ricevuto incarico dall'Amministratore di Sostegno,

il quale è comproprietario con _____ per la quota di ½ ciascuno degli immobili, **Avv.** _____, per la redazione di una Perizia estimativa dell'immobile e delle pertinenze in Via Isola di Torre n. 27 a Padova (PD).

• Metodo di Accertamento e di Stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante il sopralluogo avvenuto in data **16/10/2024**.

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 Isola di Torre n.27

Sez. - fg.15, mapp.21, sub.37, cat. **A/2**, cl. **4**, cons.7.5 vani, piano **T-1°**, rendita **€ 1.375,07**;

Sez. - fg.15, mapp.21, sub.38, cat. **C/6**, cl. **6**, cons.14 mq., piano **T**, rendita **€ 54,23**.

Ditta catastale:

INTESTAZIONE DEI BENI - ATTUALE PROPRIETA'

Proprietà:

_____ per la quota di ½ ciascuno

Persona fisica: **Avv.**
Comune e data di nascita:
Residente:
C.F.:

In forza dell'incarico ricevuto in data 28/08/2024 dall'Avv. I Amministratore di
Sostegno di , ha effettuato il sopralluogo sul posto in data 16/10/2024 alle ore
14.30 per espletare le operazioni di rito alla presenza:

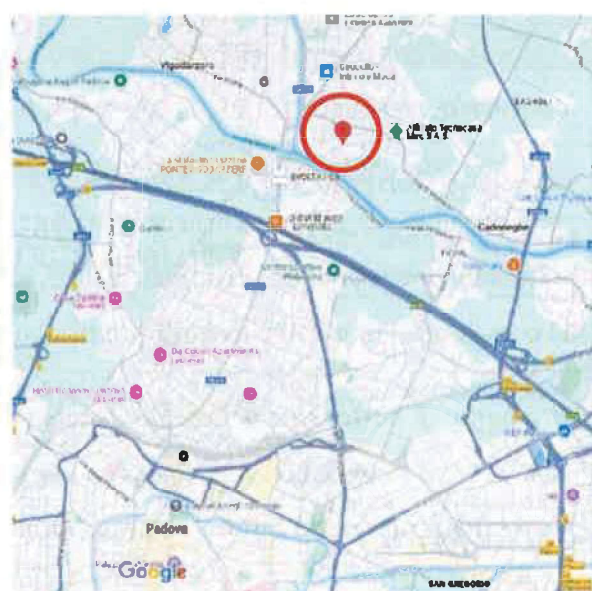
- Dell'avv.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile in oggetto è ubicato in un quartiere residenziale a nord di Padova, nell'area denominata "Isola di Torre", al confine con il Comune di Cadoneghe, a circa 8 km dal centro di Padova.

Si tratta di una zona residenziale ben servita, caratterizzata da una buona presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre a una varietà di attività commerciali.

I collegamenti sono garantiti dal vicino ingresso tangenziale nord che consente un rapido accesso alla città; inoltre, sono presenti i mezzi pubblici di trasporto urbano.



Planimetria di inquadramento

Arch. Roberto Pasqui

via T. Vecellio n. 169 – 35134 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



Si tratta di un complesso residenziale denominato “**Gold Residence**”, in Via Isola di Torre n.27, composto da case a schiera in blocchi (denominati A-B-C), che prospettano verso un’area verde a giardino comune con percorsi pedonali di collegamento.

Il complesso è stato edificato a seguito della C.E. n.809/78 rilasciata il 14/09/1979; la costruzione dell’immobile si articola su due livelli fuori terra; il piano terra ospita i garage e la zona giorno, mentre la zona notte si sviluppa al piano superiore.

I fabbricati dallo stile architettonico moderno, è stato realizzato ha una struttura portante in pilastri, solai in latero-cemento, tetto a due falde inclinate con manto di copertura in tegole.

Il fabbricato presenta delle facciate sono intonacate, con falde di copertura dall’andamento articolato, che in alcune sezioni si estendono fino al livello del solaio del primo piano, integrando al loro interno poggiali.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Descrizione abitazione (part. 21 sub. 37): l’unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare residenziale denominato “**GOLD RESIDENCE**” (edificio definito “C”), che si sviluppa al piano terra e primo, con esposizione est-ovest risulta avere una superficie commerciale pari a circa **140 mq** (escluso garage e scoperto al piano terra); lo schema distributivo è costituito da:

- una zona giorno al **piano terra** che comprende: ingresso, soggiorno – pranzo, ripostiglio, una cucina con poggolo (mq. 3,00) ed una scala che conduce al piano superiore con una superficie di circa mq.59;
- una zona notte al **piano primo** che comprende: disimpegno, tre camere, due bagni e due poggiali con una superficie di circa mq.73 (mq. 2,50 +3,00).

Gli ambienti interni hanno un’altezza di ml.2,70.

Nel complesso, l’unità abitativa 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 di tutti i locali 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; è presente citofono.

Arch. Roberto Pasqui

via T. Vecellio n. 169 – 35134 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 ad Albo dei C.T.U. al n. 2559



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 poggiole e l'unità interna (mod. Fujitsu) nel disimpegno.

Descrizione garage (part. 21 sub. 38): Il garage situato al piano terra, raggiungibile dall'interno, è organizzato in unico ambiente e risulta avere una superficie commerciale pari a circa mq.14, con un'altezza di m.2.25. Nel complesso, l'oggetto di stima si presenta in un buono 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.

REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE FORNITA



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
Concessione edilizia n.809/78	Si	Reg.n.809/57611	14/09/1979	Costruzione fabbricato
Variante alla C.E. n.809/78	Si	Reg.n.599/33943	16/03/1981	Costruzione fabbricato
Concessione Edilizia	Si	Reg.n.368/15150	16/03/1981	Realizzazione recinzioni e sistemaz. esterne
Autorizzazione Abitabilità	Si	Reg.n.155/81 Prot. 33643/1981	24/12/1981	Limitatamente al corpo C
Autorizzazione Abitabilità	Si	Reg.n.15/82 Prot. 3132/1982	05/03/1982	Limitatamente ai corpi A-B
Art. 26 della L.n.47/85 e art.76 L.R. n.61/85		Prot.7256/93	04/02/1993	Opere interne unità abitativa in oggetto
C.I.L.A.S.		9185/2022	27/09/2022	Per lavori di efficientamento energetico



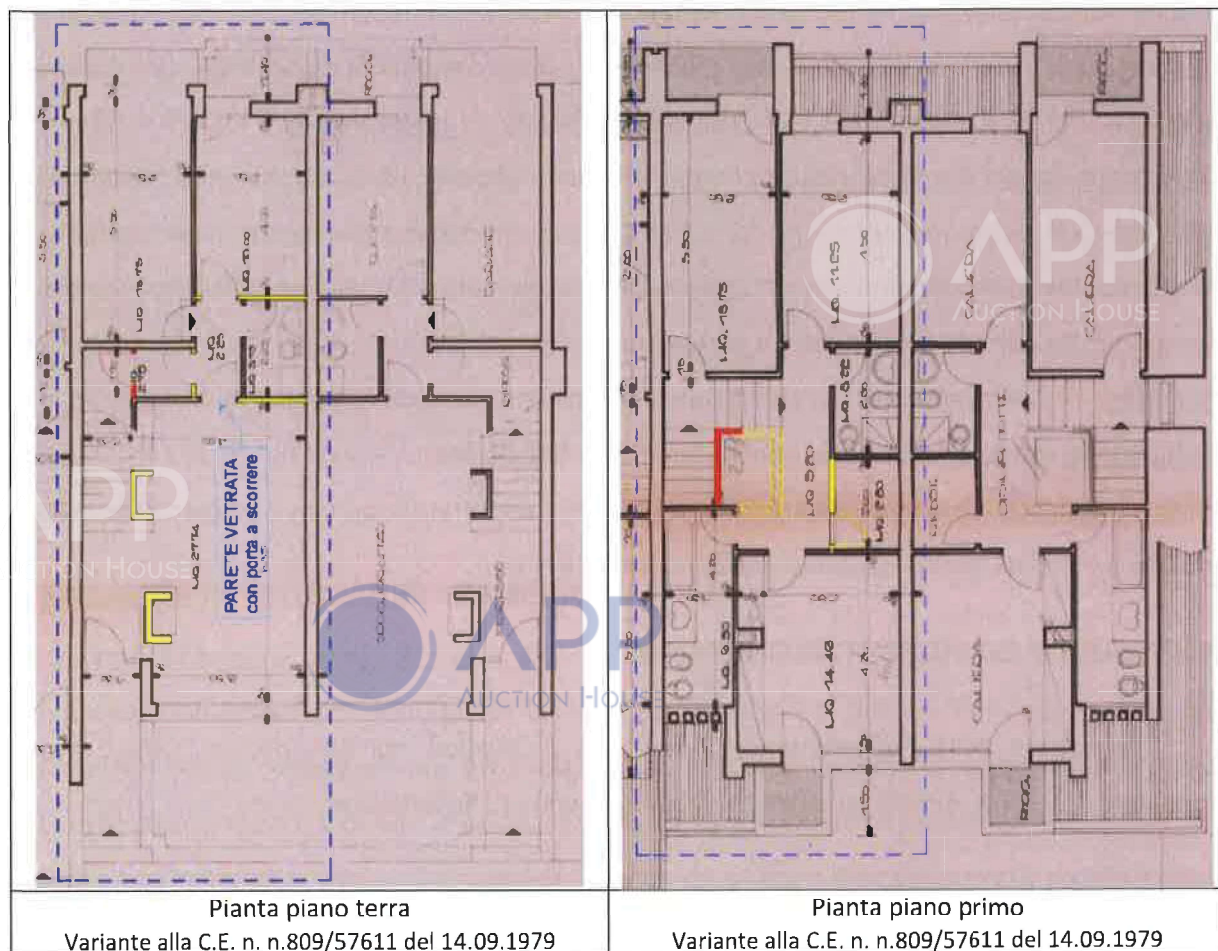
Arch. Roberto Pasqui

via T. Vecellio n. 169 – 35134 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
ARCHITETTI DI EDIFICIO E VALUTAZIONE
SECONDO TERRITORIO DI PADOVA

IMQ

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITA' RILEVATE



Dall'analisi degli atti documentali, nell'unità immobiliare in oggetto, si riscontrano lievi difformità ed in particolare:

- al **piano terra nella zona giorno**: non è stato realizzato il caminetto e il muro di fianco alla rampa di scale;
- al **piano primo nella zona notte** non è stata realizzata la parete che delimita il ripostiglio nel disimpegno; stata realizzata una parete che delimita il vano scala dal disimpegno.

Per quanto riguarda il **piano terra** le modifiche interne sono state sanate con la presentazione dell'istanza del 1993 (Opere interne eseguite ai sensi dell'art.26 della L. n.47/85 del 04.02.1993).

Tali difformità evidenziate, 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 **2.000,00 €** di spese tecniche,

Arch. Roberto Pasqui

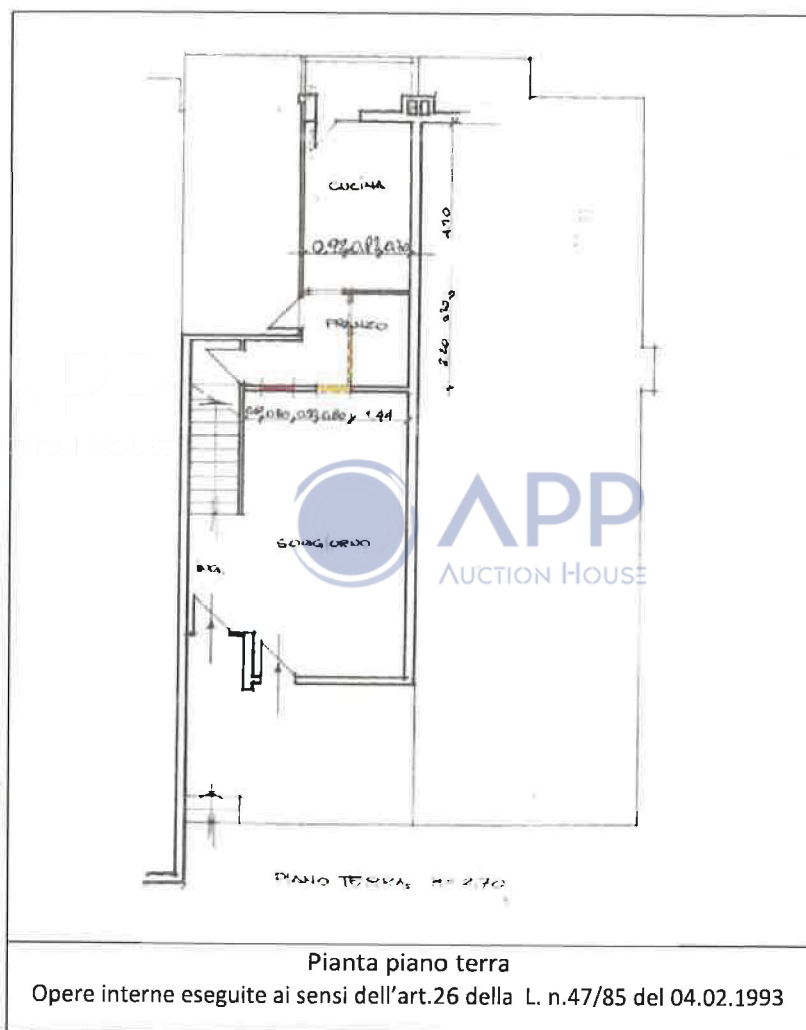
via T. Vecellio n. 169 - 35134 Padova - tel. 049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559


e-valuation
ISTITUTO DI RATING E VALUTAZIONI
SEZIONE TERRITORIALE DI PADOVA


IMQ

1.032,00 € di sanzione amministrativa per un totale di **3.032,00 €** (oltre agli oneri quantificati dall'ufficio Tecnico dopo la presentazione della pratica) e ai diritti di segreteria.

La pratica dovrà rispettare la normativa vigente al momento della presentazione presso l'Ufficio Tecnico comunale.



In merito alla documentazione catastale per l'appartamento e per il garage non sono state riscontrate difformità. Per l'abitazione è stato predisposto aggiornamento della planimetria in data 04/03/2025 con annotazione: *"ai sensi dell'art.34 bis comma 3 del testo unico edilizia, DPR n.380/01 non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato con apposita dichiarazione asseverata, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile la variazione si rende necessaria per la vendita dell'u.i.u.."*

A fronte della documentazione fornita ed esaminata, la planimetria catastale è conforme allo stato di fatto, da quanto rilevato.



Arch. Roberto Pasqui

via T. Vecellio n. 169 – 35134 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335

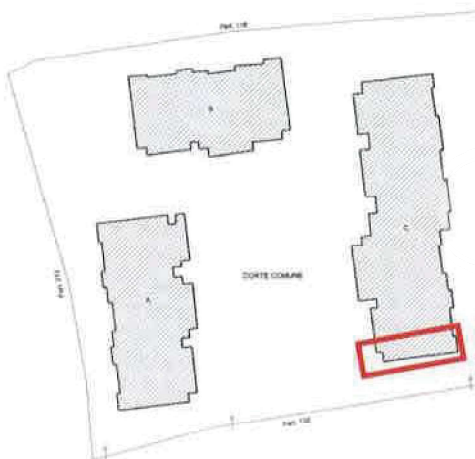
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it

Iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

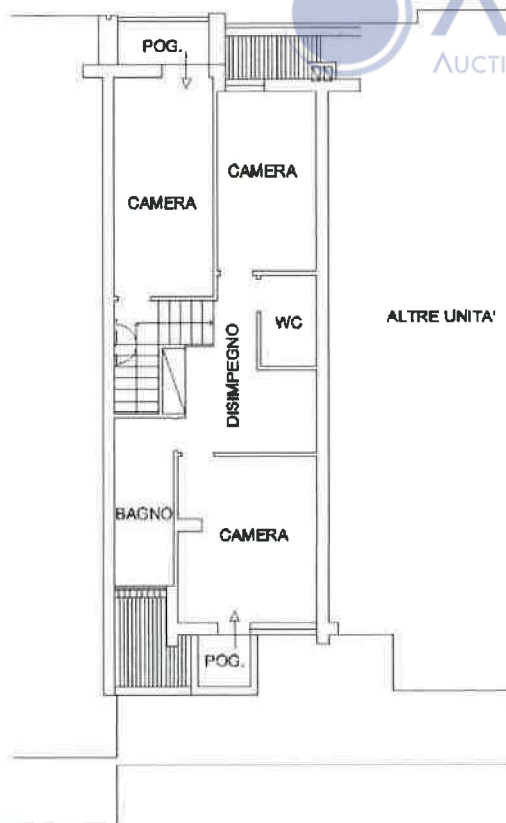
e-
valuations
ISTITUTO DI RIFORMA E RISTRUTTURAZIONE
SEZIONE TERRITORIALE DI PADOVA

IMQ

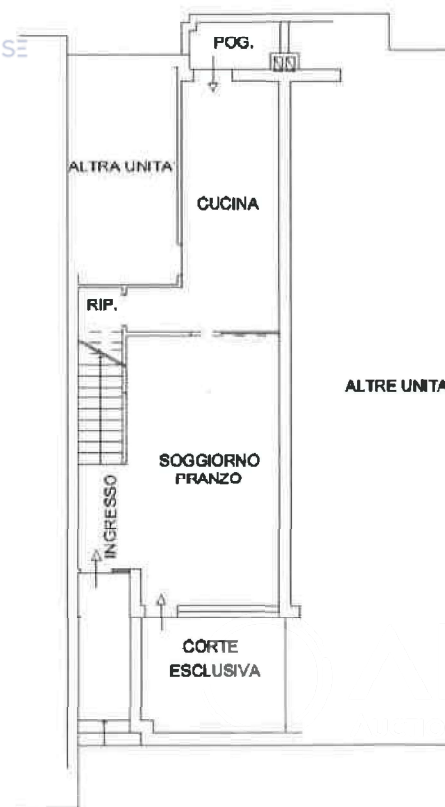
PIANTA CATASTALE DEL 1981 ABITAZIONE AL P.T.-1° PIANO



PLANIMETRIA GENERALE



PIANTA PIANO TERRA



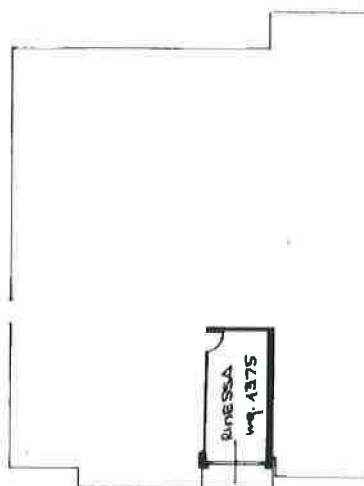
PIANTA PIANO PRIMO

Arch. Roberto Pasqui

via T. Vecellio n. 169 – 35134 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 STUDI E VALUTAZIONI
SEZIONE TRASPARENZA D'ACQUISI

IMQ



PIANTA CATASTALE DEL 1987 GARAGE AL P.T.



Roberto Pasqui

Arch. Roberto Pasqui

via T. Vecellio n. 169 - 35134 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



CARATTERISTICHE IMMOBILE

Stato d'uso e Conservazione:	Utilizzabile Subito - Buono Stato
Qualità Edificio:	Buona
Conformità Catastale:	Non Conforme appartamento - Conforme garage
Epoca di Costruzione:	1978-82
Qualità Rispetto al Contesto:	Adeguato

CARATTERISTICHE ZONA

Localizzazione:	Z.T.O. B1 residenziale di completamento consolidate a
Destinazione d'Uso prevalente:	bassa densità, N.T.O. art.18- Quartiere 3 Residenziale
Accessibilità:	Strada urbana
Trasporti Pubblici:	Autobus urbani
Altri Servizi:	Servizi al consumo in genere/servizi pubblici/attività com

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

Posizione Vs. Contesto:	Immobile residenziale
Nr. Fabbricati:	1
Piani Fuori Terra:	2
Piani Entro Terra:	0
Area Condominiale:	Presente
Stato Costruzione:	Buono

CARATTERISTICHE GENERALI FABBRICATO

Strutture Portanti:	Mista	Conservazione:	Buono
Copertura:	Falde inclinate	Conservazione:	Buono
Facciata Principale:	Intonaci colorati	Conservazione:	Buono
Altre Facciate:	Intonaci colorati	Conservazione:	Buono
Finiture Esterne:	Media qualità	Conservazione:	Buono
Serramenti Esterni:	Legno e Vetro	Conservazione:	Buono
Tipo Recinzione:	Muretto con recinzione in metallo	Conservazione:	Buono
Accesso:	Ingresso comune	Conservazione:	Buono
Vano Scale e	Vano scala interna	Conservazione:	Buono

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE APPARTAMENTO

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

Arch. Roberto Pasqui

via T. Vecellio n. 169 – 35134 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

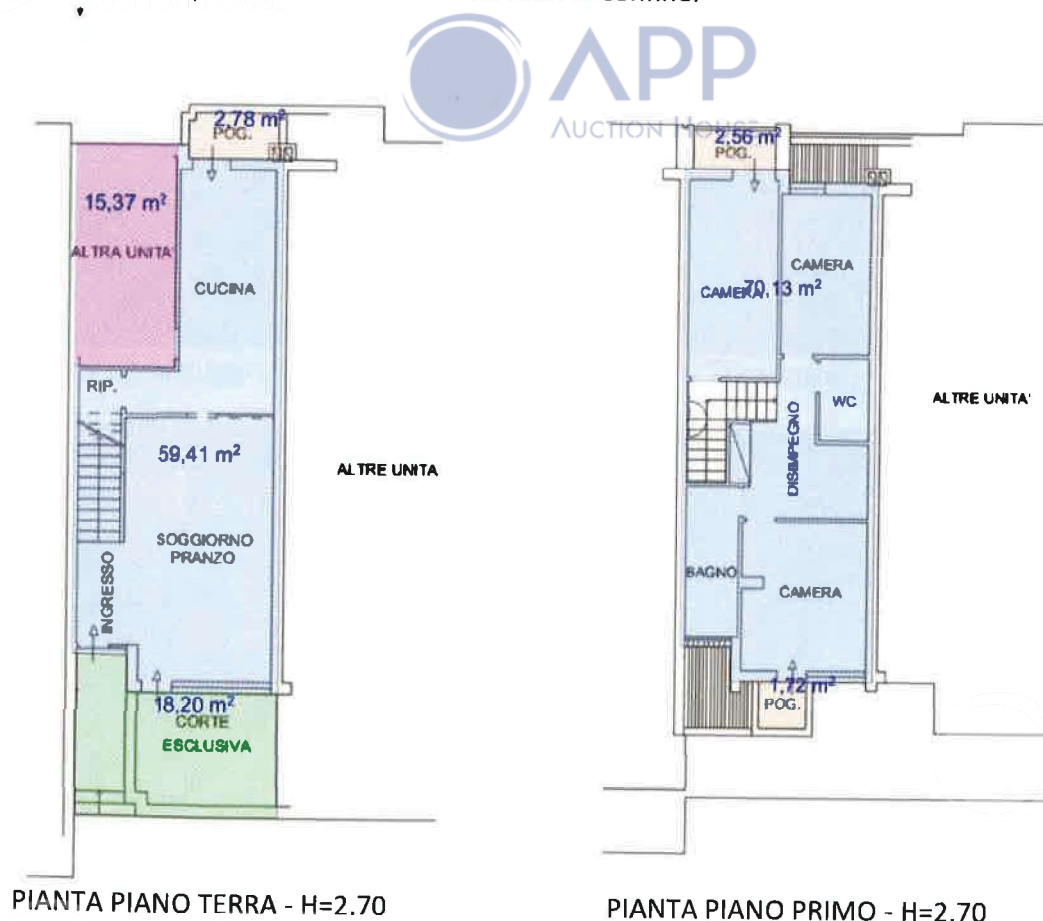


6 VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

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:

CASA A SCHIERA			
Abitazione P.I. - Sub.37	59,41	1,00	59,41
Poggiolo P.I. - Sub.37	2,79	0,30	0,84
Corte esclusiva Pt - Sub. 37	18,20	0,10	1,82
Abitazione 1°P - Sub.37	70,13	1,00	70,13
Poggioli 1°P - Sub.37	4,28	0,30	1,28
GARAGE P.t. - Sub.38	15,37	0,50	7,69
TOTALE	170,18		141,17

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.



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.

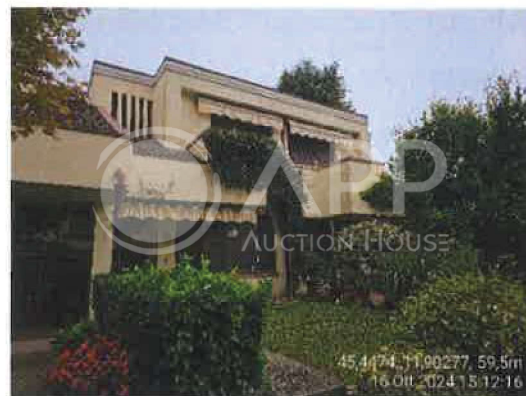
Arch. Roberto Pasqui

via T. Vecellio n. 169 - 35134 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

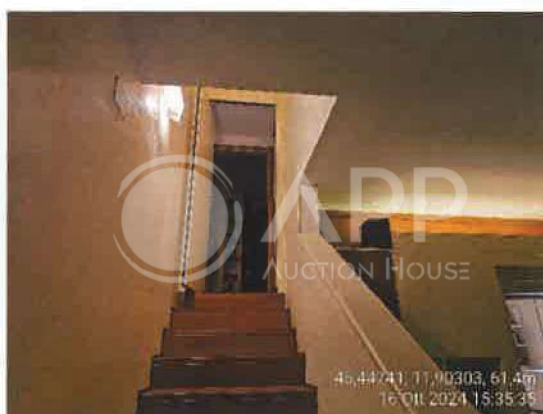
RILIEVO FOTOGRAFICO



Prospetto fronte giardino comune



Prospetto fronte giardino



P.T. - Soggiorno



P.T. - Soggiorno



P.T. - Cucina



1P - 2a rampa di scala

Arch. Roberto Pasqui

via T. Vecellio n. 169 – 35134 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-valuation
DEVELOPER OF REAL ESTATE VALUATIONS
REGIONE TERRITORIALE DI PADOVA


IMQ



1P - Disimpegno



1P - 2a rampa di scale



1P - Disimpegno



1P - Disimpegno

7 PARTI COMUNI

L'immobile è confinante/in aderenza ad un altro fabbricato ☒ SI ☐ NO

8 TITOLO DI PROVENIENZA

- Atto di provenienza - compravendita: dal **12.04.1993** di proprietà dei Sigg.
per la quota di ½ ciascuno, per averlo acquistato dalla
con atto di compravendita del

9 VINCOLI E CONVENZIONI

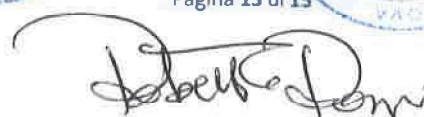
- 1) L'immobile secondo il P.I. e le N.T.O. vigenti nel Comune di Padova (PD) ricade in zona **B1 zona residenziale di completamento a bassa densità** (art. 18 N.T.O.); Quartiere 3.

10 REGOLARITA' EDILIZIA E REGOLARITA' CATASTALE

Non sono state riscontrate difformità.



Pagina 13 di 15



Arch. Roberto Pasqui

via T. Vecellio n. 169 - 35134 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

11 VALUTAZIONE

11.1 - Valore di mercato medio secondo l'OMI e Valore Normale

Destinazione residenziale

29/01/25, 11:43

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I

Provincia: PADOVA

Comune: PADOVA

Fascia/zona: Periferia/TORRE,%20PONTEVIGODARZERE,%20SACRO%20CUORE

Codice zona: D6

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

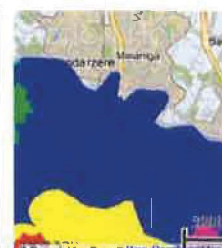
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1300	L	4,7	6,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1950	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1150	L	4,3	4,7	L
Box	Normale	700	860	L	3,8	4,3	L
Ville e Villini	Normale	1300	1600	L	4,7	5,2	L

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Valori OMI disponibili**: Negozi in stato conservativo normale: Min. 1.000,00 - Max 1.300,00

Valore OMI unitario medio Negozi: €/mq. $(1.000,00 + 1.300,00) / 2 = 1.150,00$ €

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

Negozi/commerciali:

Valore Normale OMI

**Si sono assunte le quotazioni del primo semestre 2022 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 minimo dichiarabile in atto.

Arch. Roberto Pasqui

via T. Vecellio n. 169 – 35134 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



Così facendo è stato ottenuto un valore unitario che moltiplicato per la superficie commerciale, come ricavata precedentemente, darà il valore dell'immobile.

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 porta ad un valore di mercato pari a:
141,17 mq. x €/mq.

Per le difformità urbanistiche ed errate rappresentazioni grafiche presenti (come da grafici allegati a pagina 6) e per la regolarizzazione urbanistica (SCIA in sanatoria) si stimano circa 6.500,00 € di deprezzamenti.

Pertanto il valore dell'unità deprezzata è pari a :

Alla luce di quanto sopra esposto, 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:

Padova lì, 07 marzo 2025

L'esperto Estimatore

Arch. Roberto Pasqui

