

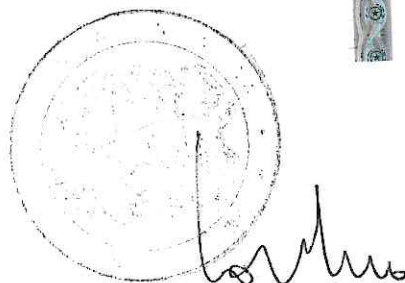
PROF. ING. GIULIANO MARELLA

Professore Associato di Estimo e Valutazione economica dei progetti

Università degli Studi di Padova – Dipartimento di Ingegneria Civile Edile ed Ambientale

CORSO VITTORIO EMANUELE II, 150 – 35123 PADOVA • TEL. 049 8805173 • studio.giuliano.marella@gmail.com

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO
DI UN FABBRICATO SITO IN VIA TIZIANO VECELLIO N. 20
NOVENTA PADOVANA (PD)



Giuliano Marella

INDICE

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI.....	3
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	6
4. DESTINAZIONE URBANISTICA	8
5. CONSISTENZA.....	17
6. PROVENIENZA	18
7. TITOLI AUTORIZZATIVI	20
8. TITOLARITÀ CATASTALE DEI BENI E STATO LOCATIVO.....	21
9. RICERCHE DI MERCATO E STIMA DEL VALORE UNITARIO	22
10. STIMA DEL VALORE DI MERCATO	25
11. IPOTESI E ASSUNZIONI.....	27
12. CONCLUSIONI	28

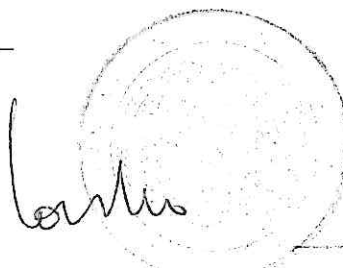
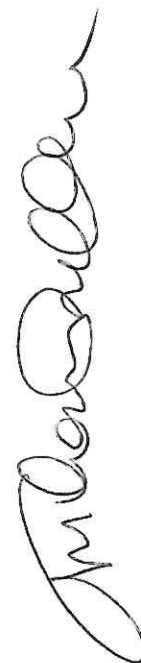
1. PREMESSA

Il sottoscritto Prof. Ing. Giuliano Marella, con studio in Padova, Corso Vittorio Emanuele II n. 150, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 2933 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1655, è stato incaricato dal Comune di Noventa Padovana di stimare il più probabile valore di mercato di un fabbricato residenziale ubicato in Via Tiziano Vecellio civico n. 20. L'incarico è stato conferito con determina nr. 180/R.G. 654 del 27.12.2023 del Responsabile del Settore Lavori Pubblici - Manutenzione - Patrimonio.

Svolte le opportune analisi di mercato, effettuato il sopralluogo del bene oggetto di stima, analizzata la documentazione fornita dal committente, esperite le opportune indagini di natura tecnica e urbanistica, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, in adempimento dell'incarico affidato si espone la seguente relazione tecnico - estimativa.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di stima è ubicato Via Tiziano Vecellio n. 20 a Noventa Padovana (PD). Noventa è un Comune della provincia di Padova che conta 11.428 abitanti. È parte integrante dell'area di cintura della città di Padova. In particolare, il Comune di Noventa Padovana è collocato tra Padova e la vicina Stra, che costituisce parte della città metropolitana di Venezia. Noventa Padovana può essere raggiunta da Padova seguendo la direttrice di Via Venezia verso il casello "Padova Est"



dell'autostrada A4 "Serenissima".

L'immobile oggetto di stima dista circa 20 minuti in automobile dal centro storico di Padova, meno di 10 minuti dal Piazzale della Stanga, circa 15 minuti dalla stazione centrale ferroviaria di Padova e circa 5 minuti dal casello autostradale Padova Est. La palazzina oggetto di stima è collocata a Sud del fiume Brenta, in un quartiere di residenziale recente edificazione principalmente costituito da immobili a due o tre piani fuori terra. La tipologia edilizia prevalente nell'area risulta essere la casa mono o plurifamiliare, oppure l'edificio a blocco o in linea.

Via T. Vecellio è una strada ampia, alberata e dotata di parcheggi a raso, a bassissimo scorrimento veicolare in quanto rimane una strada chiusa che serve solo la zona residenziale che vi si affaccia. L'area in cui è collocato l'immobile è da ritenersi estremamente buona sia per quanto riguarda la vicinanza a trasporti e infrastrutture, sia per la qualità urbana circostante.

Figura 1 - Inquadramento territoriale

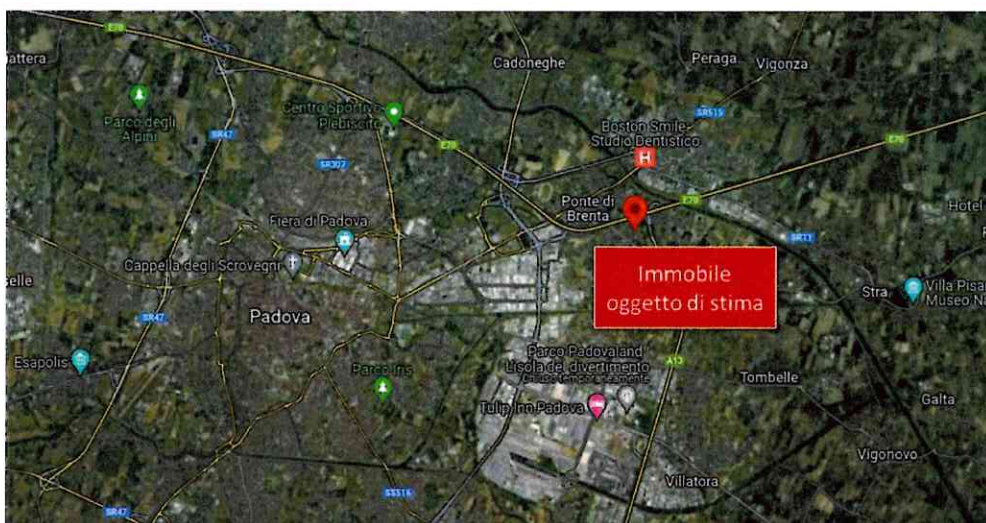




Figura 2 – Contesto urbano



Figura 3 – Tessuto Edilizio



Giuliano Marella

Giuliano Marella

Il bene oggetto di stima è costituito da una palazzina residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra. Al suo interno sono collocate quattro unità abitative indipendenti. Al piano terra sono disposti quattro garages e l'atrio di ingresso che conduce direttamente al vano scale. Al piano primo e secondo si accede agli appartamenti, due per piano, simmetrici nella distribuzione interna. Ogni unità possiede una zona giorno-cottura, due bagni, disimpegno e due camere da letto. L'ingresso condominiale affaccia su Via T. Vecellio, mentre l'accesso carrabile per i garages è sul retro, nel lato Sud-Est della palazzina.

Gli appartamenti sono caratterizzati da finiture di normale qualità, con pavimenti parte in materiale ceramico e parte in parquet, serramenti esterni in legno con vetrocamera, riscaldamento autonomo con caldaie poste esternamente nei poggiali, e minimo impianto di raffrescamento caratterizzato da uno split per ciascun alloggio. Gli esterni sono intonacati e dipinti in giallo, tranne i poggiali con parapetto in cemento a vista.

Lo stato di conservazione può essere definito da discreto a buono, stante l'epoca di realizzazione del fabbricato (il titolo edilizio risale al 1997). Si segnalano alcuni limitati danni da umidità e tracce di termoforesi sulle pareti esterne.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base delle visure catastali acquisite, il bene oggetto della presente stima risulta essere censito al Catasto Fabbricati del Comune di Noventa Padovana (F962). Si riportano nella tabella sottostante gli identificativi catastali e gli

elementi di classamento.

Tabella 1 – Elenco delle unità immobiliari

Comune NOVENTA PADOVANA		Sezione	Foglio 2	Particella 541	Tipo mappale	det.
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA TIZIANO VECELLIO	20	T			Bene comune non censibile
2	VIA TIZIANO VECELLIO	20	2 - T.1			Bene comune non censibile
3	VIA TIZIANO VECELLIO	20	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
4	VIA TIZIANO VECELLIO	20	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
5	VIA TIZIANO VECELLIO	20	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
6	VIA TIZIANO VECELLIO	20	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
7	VIA TIZIANO VECELLIO	20	1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
8	VIA TIZIANO VECELLIO	20	1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
9	VIA TIZIANO VECELLIO	20	2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
10	VIA TIZIANO VECELLIO	20	2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

Tabella 2 – Identificativi catastali

Bene	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Autorimessa	2	541	3	C/6	1	29mq	35mq	52.42 €
Autorimessa	2	541	4	C/6	1	27mq	30mq	48.81 €
Autorimessa	2	541	5	C/6	1	27mq	30mq	48.81 €
Autorimessa	2	541	6	C/6	1	29mq	36mq	52.42 €
Abitazione	2	541	7	A/2	2	4 vani	79mq	464.81 €
Abitazione	2	541	8	A/2	2	4 vani	79mq	464.81 €
Abitazione	2	541	9	A/2	2	4 vani	79mq	464.81 €
Abitazione	2	541	10	A/2	2	4 vani	79mq	464.81 €

Giuliano Marella

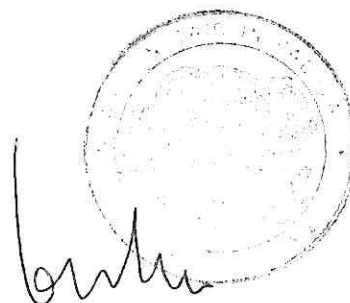
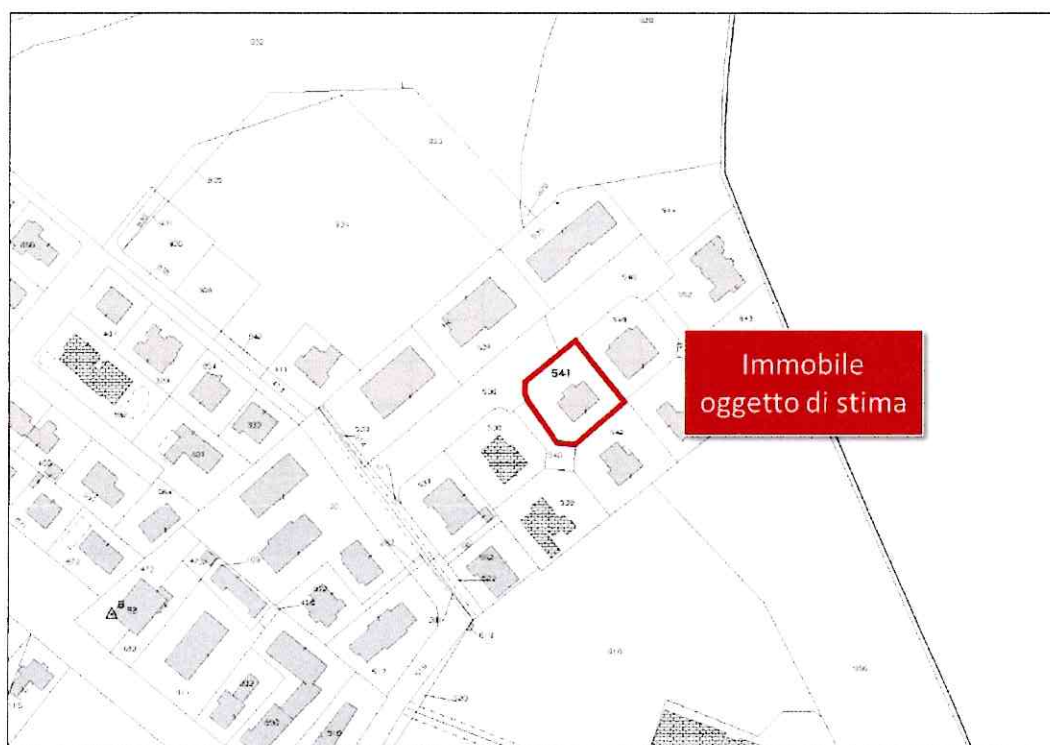


Figura 4 – Individuazione del bene su mappa catastale



4. DESTINAZIONE URBANISTICA

4.1 Strumenti urbanistici di riferimento

Il Comune di Noventa Padovana è dotato di due fondamentali strumenti di pianificazione urbanistica, ovvero:

- Piano di Assetto del Territorio (PAT).
- Piano degli Interventi (PI).

La Legge Urbanistica Regionale n. II del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale (PRC) in disposizioni strutturali, contenute nel PAT, e in disposizioni

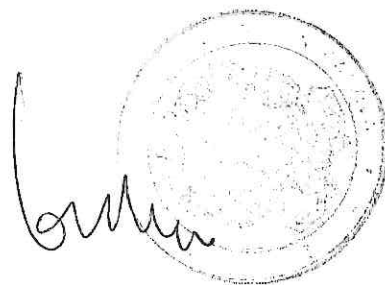
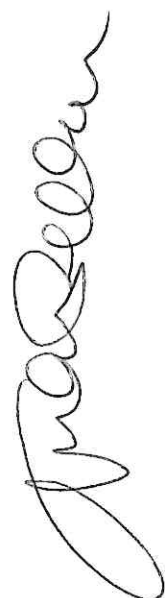
operative contenute nel PI. Quest'ultimo deve coniugare le esigenze del territorio (esprese dai cittadini) con gli obiettivi strategici del PAT e del PATI e con gli strumenti della programmazione finanziaria del Comune.

4.2 Piano di Assetto del Territorio (PAT)

Il PAT fornisce le disposizioni strutturali, ovvero i contenuti generali e strategici della pianificazione Comunale. Il Consiglio Comunale di Noventa Padovana ha adottato il PAT con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 23/04/2013. Lo stesso è stato in seguito approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 155 del 17/11/2017, è stato pubblicato nel BUR della Regione Veneto n. 116 del 01/12/2017 e conseguentemente il PAT, quindici giorni dopo la pubblicazione il 16/12/2017, è divenuto efficace.

4.2.1 PAT: Ambiti

Il PAT definisce gli **ambiti** a livello comunale negli elaborati relativi alla sua Variante I. Tale Variante è avvenuta a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale n.14 del 6 giugno 2017 ("Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo") e delle modifiche nella Legge Regionale n.11 del 23 aprile 2004 ("Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"). Essa mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo comunitario di azzerarlo entro il 2050, così come meglio esplicitato nella D.G.R.V. 668/2018.



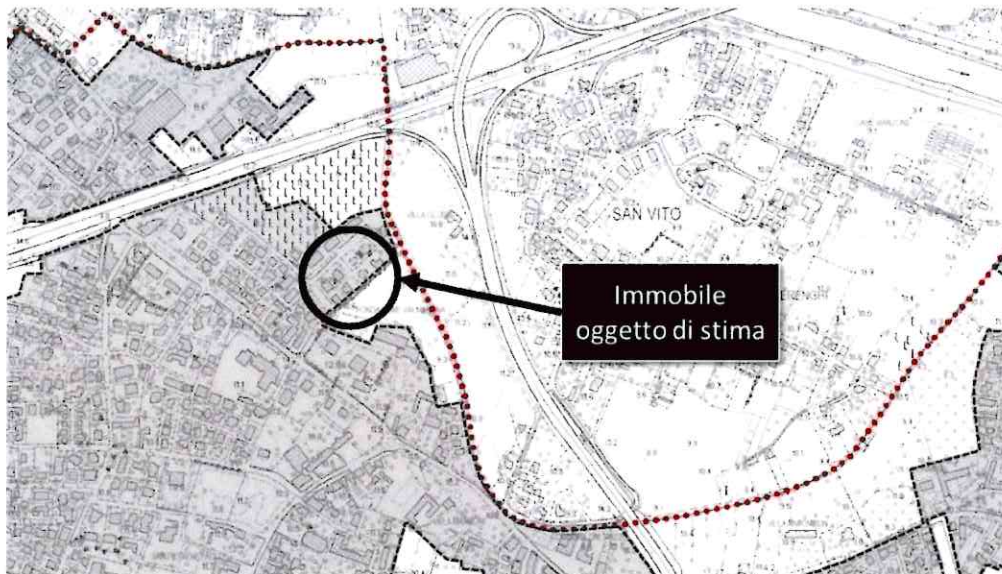
In particolare, il bene oggetto di stima è identificato come **Ambito di urbanizzazione consolidata** (Art. 2, LR 14/2017).

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PAT, gli ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi dell'Art. 2, comma 1, lett. e della LR 14/2017, comprendono:

- l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate o in fase di attuazione;
- le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato;
- i nuclei insediativi in zona agricola.

Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento previsti dal PI, qualora compatibili con il PAT.

Figura 5 - Ambiti di urbanizzazione consolidata (PAT)



4.2.2 PAT: Vincoli, Invarianti, Fragilità, Trasformabilità

L'immobile oggetto di stima si colloca al limite del confine Comunale, a sud di una Idrografia (fiume Brenta). Nelle figure sottostanti sono rappresentati gli estratti di mappa del PAT per la disciplina di vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità.

La disciplina delle fragilità identifica una **compatibilità geologica ai fini urbanistici come area idonea a condizione**, disciplinata degli articoli 34 e 36 del testo coordinato (PAT). Per l'edificazione in aree idonee a condizione, è richiesta l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche finalizzate ad accertare i parametri geotecnici del terreno.

La disciplina delle trasformabilità individua l'area di interesse come **Area di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale**, disciplinata dagli articoli 52 e 53 del testo coordinato (PAT). In particolare, l'art.52

A handwritten signature in black ink, written vertically on the right side of the page. The signature is cursive and appears to read "Giuliano Marella".

A handwritten signature in black ink, written horizontally at the bottom right of the page. Below the signature is a circular official stamp, which is partially obscured and difficult to read.

definisce le aree di urbanizzazione consolidata come sistemi aggregati di insediamenti urbani attualmente esistenti nel territorio comunale, dotati delle principali opere di urbanizzazione, e all'interno delle quali sono sempre possibili interventi di:

- nuova costruzione
- ampliamento di edifici esistenti,
- riqualificazione e riconversione.

Figura 6 – Vincoli (PAT)

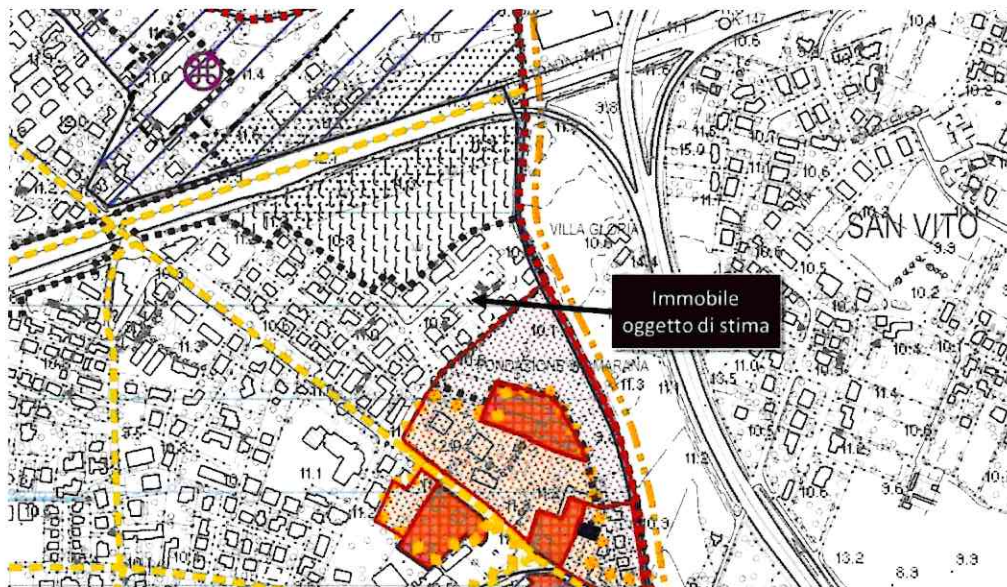




Figura 7- Invarianti (PAT)

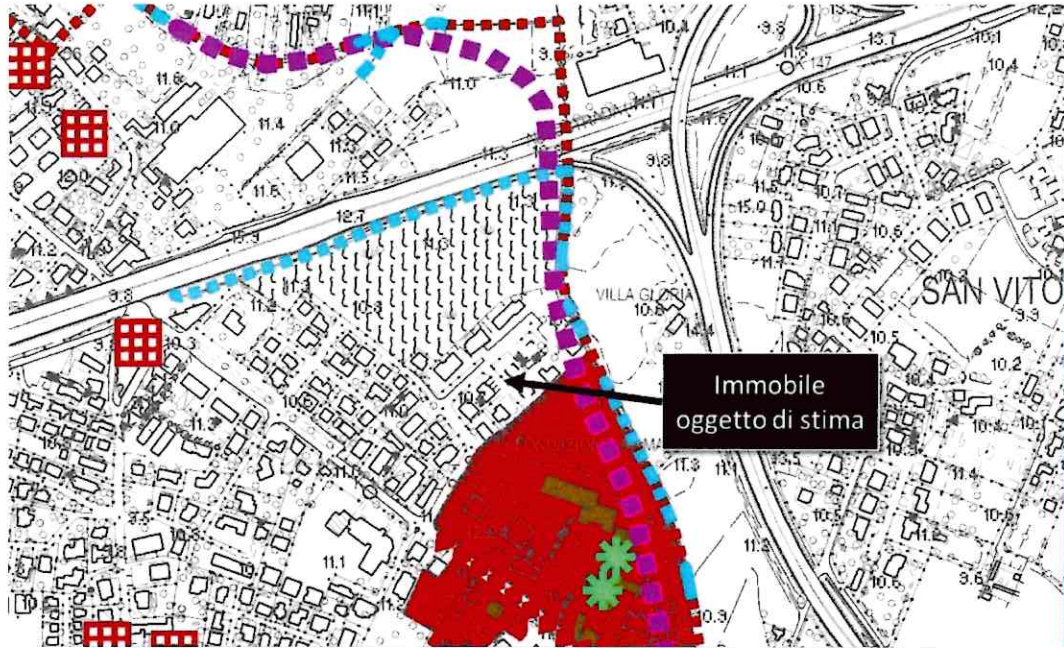
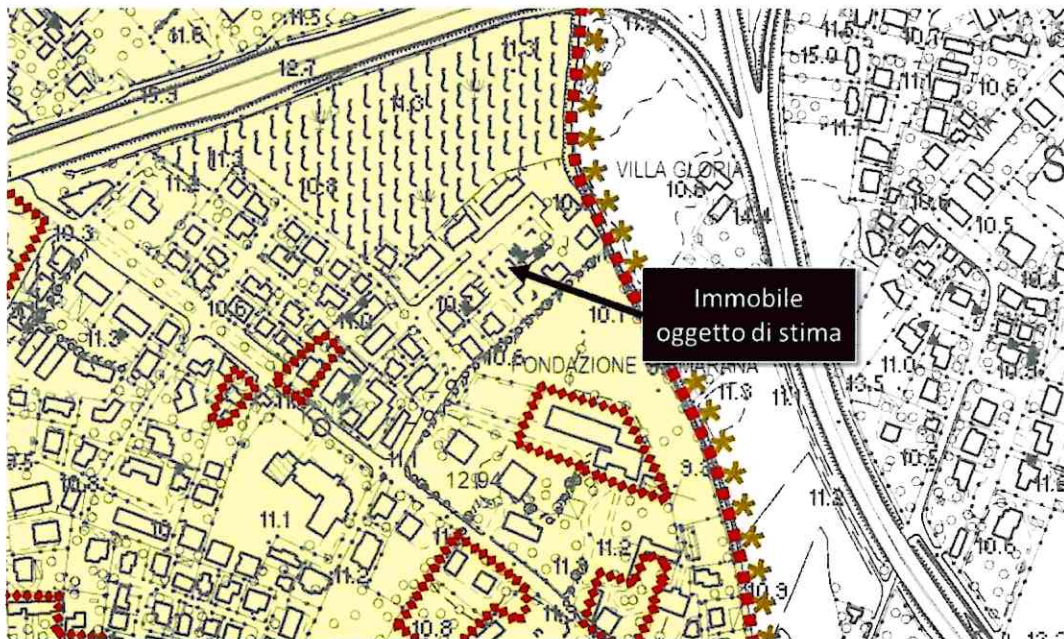


Figura 8- Fragilità (PAT)



Autografo

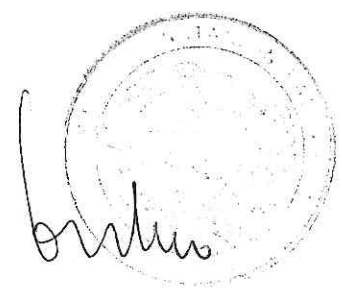
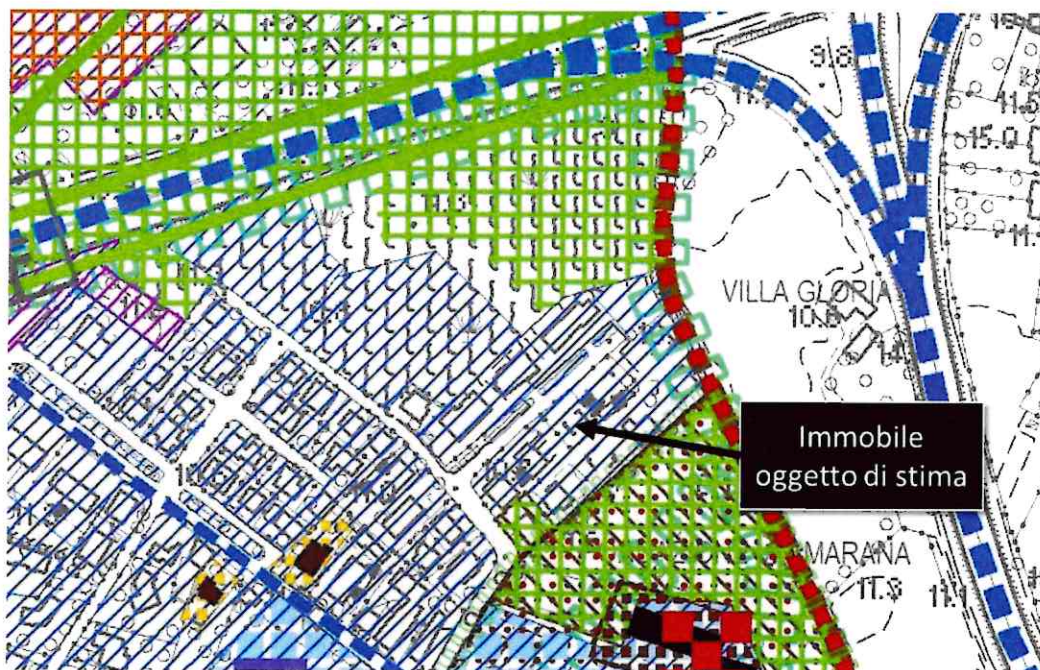


Figura 9 - Trasformabilità (PAT)

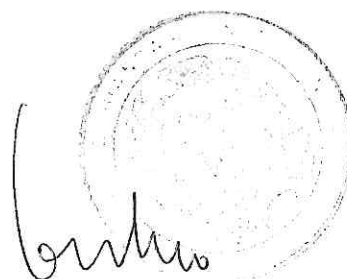
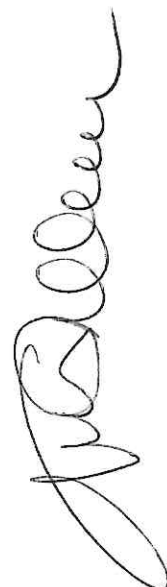


4.3 Piano degli Interventi (PI)

Il PI è uno strumento urbanistico che presenta contenuti marcatamente attuativi e di dettaglio. Nella fase di attuazione e implementazione delle previsioni strutturali contenute nel PAT il Comune ha provveduto ad approvare:

- la Variante n. 1 al PI adottata con D.C.C. numero 26 del 25/05/2018 e approvata con D.C.C. numero 47 del 28.11.2018 riguardante la modifica di tre schede B Edifici storici con grado di protezione e l'integrazione della normativa sulla modalità di realizzazione dei parcheggi.
- la Variante n. 1 al PAT (Piano di Assetto del Territorio) adottata con D.C.C. Numero 38 del 20/12/2019 ed approvata con D.C.C. numero 13 del 09/06/2020

- relativa all'adeguamento del PAT alla LR 14/2017 sulle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo.
- la Variante n. 2 al PI adottata con D.C.C. Numero 22 del 24/07/2020 ed approvata con D.C.C. numero 38 del 27/11/2020 inerente indicazioni normative riguardanti tipologie edilizie e numero di alloggi per tali zone all'interno del Repertorio Normativo.
 - le Linee Guida e Criteri Generali per la raccolta delle manifestazioni di interesse propedeutiche alla formazione del P.I. approvate con D.G.C. Numero 78 del 01/08/2019.
 - il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) approvato con D.C.C. Numero 49 del 29/12/2020.
 - la Variante n. 3 al PI adottata con D.C.C. Numero 34 del 26/07/2021 ed approvata con D.C.C. numero 55 del 30/11/2021 inerente all'allineamento del PI al PAT e al PATI e alle recenti disposizioni normative in tema di consumo di suolo, modifiche cartografiche, accoglimento manifestazioni di interesse pubblico
 - la Modifica Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) approvato con D.C.C. Numero 56 del 30/11/2021.
 - le Linee Guida per l'Applicazione dei Meccanismi di Perequazione approvate con D.G.C. Numero 108 del 22/12/2020.
 - la Variante n. 4 al PI adottata con D.C.C. Numero 57 del 30/11/2021 ed approvata con D.C.C. numero 6 del 28/02/2022 inerente nell'aggiornamento



cartografico per l'inserimento dell'opera pubblica della scuola d'infanzia e asilo integrato.

4.2.1 Vincoli e fragilità (PI)

Per l'area di interesse non sono evidenziati in cartografia vincoli e fragilità, se non un moderato rischio idraulico. In figura sottostante un estratto della tavola vincoli e fragilità del PI.

Figura 10 – Vincoli e fragilità (PI)



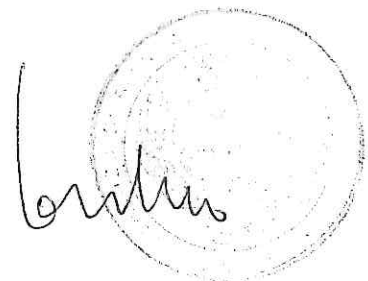


5. CONSISTENZA

La superficie di ogni unità immobiliare è desunta dalle visure catastali. La superficie catastale di ogni abitazione, come da visure acquisite, risulta essere pari a circa 79 mq, inclusa l'incidenza della superficie scoperta. La superficie dei box auto varia da circa 30 a 36 mq in base al subalterno considerato. Si ricorda, infatti, che la superficie catastale, quanto a criteri di calcolo, coincide sostanzialmente con la superficie commerciale, in quanto include sia la consistenza dei vani principali al lordo dei muri, sia quella delle superfici accessorie e delle aree scoperte ragguagliate.

In particolare, in base al D.P.R. 138/1998 allegato C, per le unità immobiliari residenziali la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente



qualora non comunicanti.

Il D.P.R. 138/1998 stabilisce infine i criteri di ragguaglio della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare.

Le superfici catastali sono comunque coerenti con le planimetrie in possesso relative al progetto approvato.

6. PROVENIENZA

Come ci è stato riferito dagli uffici comunali, con nota prot. 17.931 del 11/10/2016, la Regione Veneto comunicava che con Deliberazione di Giunta n. 1389 del 9 Settembre 2016 aveva stabilito l'estinzione dell'IPAB "Pia Fondazione Elena Vendramin Calergi Valmarana" con conseguente trasferimento di tutti i rapporti attivi e passivi, i diritti del patrimonio facenti capo all'IPAB al Comune di Noventa Padovana, il quale subentrava ad ogni effetto, accettando il vincolo di destinare a scopi socio-assistenziali, tendenzialmente affini agli scopi e ispirazioni dello Statuto originario dell'Ente estinguendo.

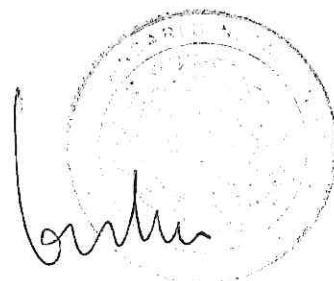
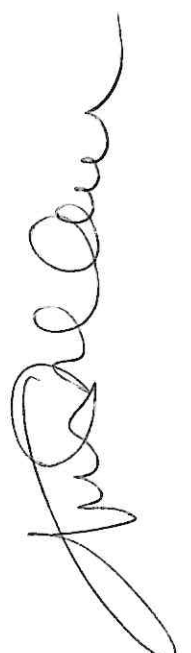
Con nota prot. 18.732 del 20/10/2016, l'ex Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'ex IPAB "Pia Fondazione Elena Vendramin Calergi Valmarana" comunicava che dal giorno 11/10/2016, data di notifica della Deliberazione di Giunta Regionale n. 1389 del 9 settembre 2016, l'IPAB deve considerarsi estinta.

Il Comune era stato designato dalla testatrice contessa Elena Valmarana, come suo

erede universale, affinché costituisse una Fondazione per la cura e il ricovero delle bambine sorde, come si evince dal § 62 del testamento che così dispone: «*Salve in ogni tempo tutte le disposizioni con il presente mio testamento ordinate, nomino mio erede universale residuario della mia sostanza che rimarrà dopo l'appurazione della medesima, il Comune di Noventa Padovana coll'obbligo di istituire nel mio palazzo di villeggiatura posto in detto Comune, un istituto autonomo di ricovero, mantenimento e istruzione educazione delle povere sordomute di detto Comune e dei Comuni di Venezia...*» (seguono altre località di sei comuni veneti);

Il Comune di Noventa Padovana ha espresso parere favorevole al subentro nelle attività e nel patrimonio della Fondazione nei termini sopra indicati, in quanto il patrimonio - tutto compreso nel territorio del Comune di Noventa Padovana, costituito da immobili di straordinario valore monumentale (la villa e il parco) e da altri edifici utilizzati o utilizzabili per attività di interesse collettivo e sociale - risulta strategico per il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune con deliberazione di Consiglio n. 39 del 24/09/2014.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 20.12.2016 sono stati acquisiti al patrimonio immobiliare del Comune di Noventa Padovana i beni precedentemente intestati all'Ex Pia Fondazione Elena Vendramin Calergi tra i quali rientra la palazzina di via Vecellio.;



7. TITOLI AUTORIZZATIVI

Il fabbricato è stato realizzato in forza di Concessione edilizia n. 4128 del 16.06.1997. Il committente ha trasmesso una tavola di progetto recante la stampigliatura di approvazione del 16.06.1997. Dal sopralluogo svolto a campione nelle unità immobiliari è emerso un sostanziale allineamento tra l'impianto distributivo del progetto approvato e lo stato di fatto attuale dell'immobile.

Nelle figure seguenti si riportano estratti del progetto approvato del 1997.

Figura II – Progetto approvato 1997, pianta piano terra

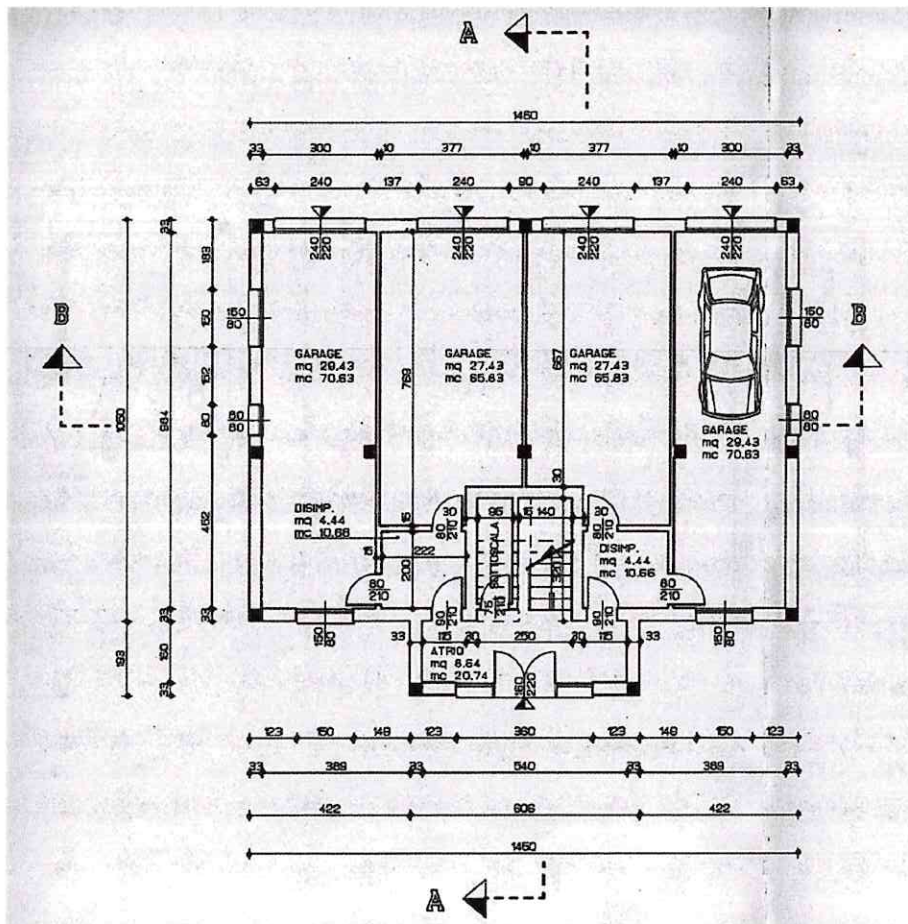
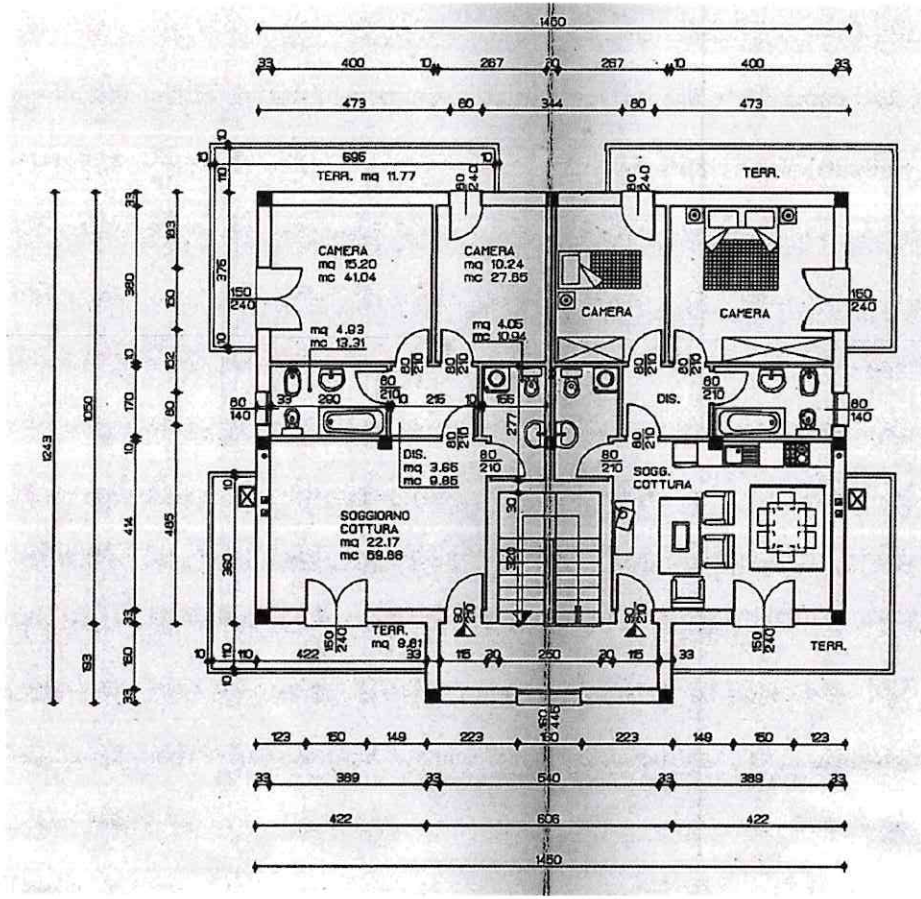




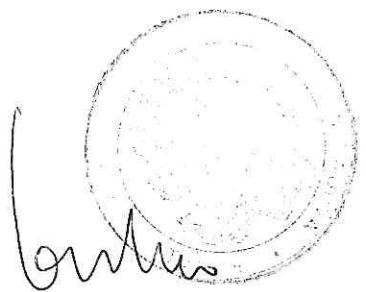
Figura 12 - Progetto approvato 1997, pianta piani 1° e 2°



In data 4 gennaio 1999 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità Prot. n. 17355.

8. TITOLARITÀ CATASTALE DEI BENI E STATO LOCATIVO

Secondo quanto riportato dalle visure catastali, i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Noventa Padovana, Foglio 2, Particella 541, Subalterni 3,



4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, sono intestati al Comune di Noventa Padovana (CF 80009610280), che detiene il diritto di proprietà per l'intero.

Sono stati consegnati allo scrivente quattro contratti locativi relativi agli alloggi, che risultano tutti affittati.

Tre contratti hanno per conduttore Il Comune di Noventa Padovana, e hanno scadenza rispettivamente in data 05.06.2025, 31.10.2026, 30.11.2026.

Un contratto ha per conduttore una persona fisica, Signora M. P. P., scadenza 31.10.2026.

Ciascun contratto ha il medesimo canone contrattuale, pari a 7.200 euro/anno oltre all'eventuale incremento Istat maturato, nella misura del 75% annuo.

9. RICERCHE DI MERCATO E STIMA DEL VALORE UNITARIO

In merito ai valori unitari, nella tabella seguente sono riepilogati i dati più recenti indicati da fonti di una certa autorevolezza. In particolare, sono stati presi in considerazione i seguenti riferimenti:

- L'Istituto di ricerca Nomisma, società indipendente che realizza attività di ricerca e consulenza economica per imprese, associazioni e pubbliche amministrazioni, a livello nazionale e internazionale. Nomisma provvede semestralmente ad aggiornare un database, relativamente ad indicatori medi del mercato immobiliare (residenziale e d'impresa) in tutti i Comuni italiani. Per ciascuna localizzazione individuata, la banca dati contiene, in relazione ad

ogni tipologia d'interesse, i valori unitari minimi, medi e massimi, relativi a compravendite e locazioni delle tipologie censite.

- Il database "Real Value" di Scenari Immobiliari, istituto indipendente di studi e ricerche immobiliari, che censisce a livello nazionale valori unitari nelle diverse destinazioni d'uso, con dati aggiornati semestralmente.
- L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, fonte di emanazione pubblica le cui quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, dei valori unitari di mercato e di locazione, articolati per tipologia immobiliare e stato di conservazione.
- Il BorsinoPro è una piattaforma che fornisce quotazioni medie suddivise per ogni delimitata zona territoriale omogenea di ciascun comune, per le destinazioni residenziale, commerciale, direzionale e industriale. I valori censiti sono riferiti ad immobili di dimensione media ed in medio stato di conservazione.

Ai dati provenienti dalle fonti suddette sono state accostate rilevazioni dirette, fondate sulla personale conoscenza del mercato locale e su colloqui con esperti del settore immobiliare.

Gli esiti dell'analisi delle fonti sopra citate sono riepilogati nelle tabelle seguenti, con l'avvertenza che alcune caratteristiche specifiche del complesso in esame possono essere in parte diverse rispetto a quanto censito dalle fonti.

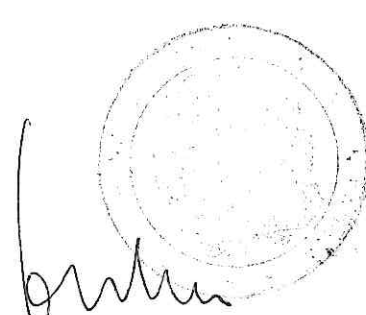
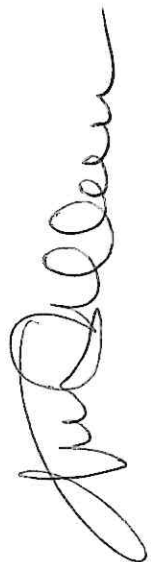


Tabella 3 – Valori unitari di immobili residenziali

Fonte	Data	Zona	Tipologia	Stato	Valore €/mq		
					min	med	max
Scenari Immobiliari - R.V.	Genn. 2024	Int. comune	Abitazioni	Usato	1.150	2.350	3.700
OMI Agenzia delle Entrate	I sem. 2023	Centrale	Ab. civili	Normale	1.200	1.325	1.450
OMI Agenzia delle Entrate	I sem. 2023	Centrale	Ab. civili	Ottimo	1.500	1.725	1.950
Nomisma	I sem. 2023	Int. comune	Ab. civili	Usato	1.173	1.353	1.532
Borsino Pro	Genn. 2024	Centrale	Abitazioni	Medio	1.097	1.324	1.551

Nell'ambito delle scale di valori unitari individuate dalle analisi sopra esposte, deve essere collocato il corretto valore unitario dell'immobile in esame, alla luce delle sue specifiche caratteristiche, che, come da teoria estimativa, possono essere classificate in estrinseche, intrinseche, tipologiche e produttive. In particolare, le caratteristiche estrinseche (o di localizzazione) sono riferite all'intero edificio in cui è ubicata l'unità oggetto di stima; le intrinseche (o posizionali) sono riferite a ciascun alloggio e quindi possono essere diverse per ognuno di essi, anche nello stesso edificio; le tipologiche riguardano l'ambito tecnologico e conservativo del bene; e infine le produttive riflettono prevalentemente aspetti giuridici e contrattuali.

Nel caso in esame, le caratteristiche che devono essere valutate con particolare attenzione e che possono discostare il valore specifico rispetto alle medie di mercato sono legate alle caratteristiche posizionali ed intrinseche dell'immobile. Da un lato la localizzazione dell'immobile nell'ambito del centro urbano è ottima poiché si tratta di una zona tranquilla nelle immediate vicinanze del centro, dotata di servizi pubblici e privati e attività commerciali. Dall'altro, si tratta di unità non



nuove e non libere in quanto locate.

Alla luce delle precedenti considerazioni, e di tutte le caratteristiche dell'immobile considerato libero, il suo valore unitario può essere individuato in 1.500,00-1.550,00 euro/mq per quanto riguarda l'abitazione e in 750 euro/mq per l'autorimessa; a detto valore dovrà poi essere applicata una detrazione in relazione allo stato locativo.

10. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il quesito posto prevede la stima del tipo di valore denominato "valore di mercato", ovvero l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni (Regolamento 575/2013/UE, art. 4, comma 1, punto 76).

Per determinare il valore del bene è qui adottato il procedimento di stima sintetico-comparativo, che consiste nella determinazione del valore mediante confronto con prezzi noti di beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e di ubicazione, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali; tali prezzi possono essere derivati dalla consultazione di fonti dirette o indirette, da atti di compravendita, prezzi di offerta (opportunamente corretti per tener conto del ribasso abitualmente applicato in

sede di trattativa), prezziari o listini, perizie giudiziarie o altre fonti.

Il procedimento comparativo prevede le seguenti fasi operative. In primo luogo, è necessario individuare dall'analisi di mercato i prezzi e i dati necessari per il confronto. A tale riguardo, le indagini e le fonti utilizzate sono state illustrate nel capitolo precedente. Successivamente, si procede ad individuare un parametro di confronto, che nel nostro caso, come da teoria e prassi, è costituito dal metro quadrato di superficie lorda commerciale, calcolata secondo i criteri in precedenza illustrati. Infine, si individua il valore di mercato moltiplicando il valore unitario desunto dalle fonti (ed adeguato in ragione delle specifiche caratteristiche dell'immobile) per la consistenza dell'immobile oggetto di stima.

Considerato lo stato locativo degli immobili, è stato applicato un coefficiente riduttivo del 5% ai valori unitari.

Nel caso in esame, il valore di stima è pertanto il seguente.

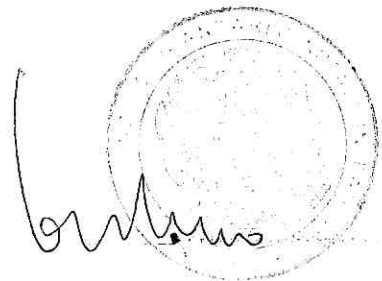
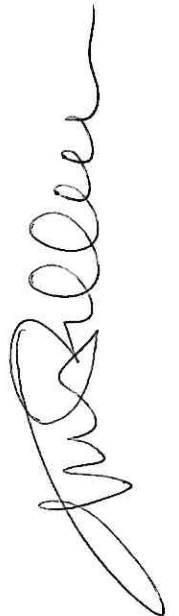
Tabella 4 – Stima del valore di mercato del bene

Unità	Destinazione	Superf.	V. unitario €/mq	Detraz.	Valore	
					€	€ (arr.)
Sub 3 - PT 1° da Est	Box auto	35	750	5,0%	24.938	25.000
Sub 4 - PT 2° da Est	Box auto	30	750	5,0%	21.375	21.000
Sub 5 - PT 3° da Est	Box auto	30	750	5,0%	21.375	21.000
Sub 6 - PT 4° da Est	Box auto	36	750	5,0%	25.650	26.000
Sub 7 - 1° piano (Est)	Appartamento	79	1.500	5,0%	112.575	113.000
Sub 8 - 1° piano (Ovest)	Appartamento	79	1.500	5,0%	112.575	113.000
Sub 9 - 2° piano (Est)	Appartamento	79	1.550	5,0%	116.328	116.000
Sub 10 - 2° piano (Ovest)	Appartamento	79	1.550	5,0%	116.328	116.000
Totale						551.000

II. IPOTESI E ASSUNZIONI

Nella stima del valore di mercato del bene oggetto di analisi si sono assunte le seguenti ipotesi:

- le consistenze sono state desunte da informazioni catastale e non verificate tramite rilievo; devono quindi ritenersi indicative. In ogni caso, il valore di mercato stimato deve intendersi "a corpo" e non "a misura".
- la stima è riferita al solo bene immobile, considerato libero da persone e cose, vincoli, servitù e ipoteche, ove non diversamente specificato nel testo;
- la presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile o per eliminare contaminazioni del sottosuolo, o a necessità di messa a norma di legge di impianti e strutture;
- non sono state condotte verifiche esaustive in merito alla regolarità edilizia dell'immobile e alla conformità degli impianti e delle strutture a norme vigenti;
- non sono state condotte ricerche esaustive in merito all'eventuale presenza di vincoli, servitù, contratti, gravami o diritti di godimento diversi da quelli indicati dal committente. In particolare, per quanto riguarda iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, si rimanda alle verifiche ipotecarie che dovranno essere svolte in sede di eventuale alienazione;
- le analisi urbanistiche sono state svolte in modalità desktop sulla base della documentazione reperita, ove possibile, on line sui siti dell'Amministrazione Comunale; eventuali più precise e aggiornate indicazioni potranno essere ottenute mediante richiesta di certificato di destinazione urbanistica.



12. CONCLUSIONI

Riscontrando il quesito posto, si ritiene che il valore di mercato complessivo del fabbricato a sia pari a 551.000,00 euro (cinquecentocinquantunomila/zerozero euro).

Il valore delle singole unità che compongono lo stabile è indicato nella precedente tabella.

Padova, 15.02.2024

Prof. Ing. Giuliano Marella

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giuliano Marella', written in a cursive style.

Repertorio n. 17742
— **VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA DI STIMA** —

— **REPUBBLICA ITALIANA** —

L'anno duemilaventiquattro il giorno quindici del mese di febbraio

— - 15 febbraio 2024 - —

In Padova (PD), Corso Garibaldi n. 18.

Avanti a me Dott. LORENZO ROBATTO, Notaio in Padova, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Padova, è presente il signor:

MARELLA Prof. Ing. **GIULIANO** nato a _____, residente a _____

n. _____, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 2933 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1655, della cui identità personale io Notaio sono certo, che mi ha presentato la perizia di stima che precede, da lui redatta, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco a' sensi di legge il comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

_____ E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, interamente dattiloscritto da persona fida a mia direzione su un foglio occupato su una facciata sin qui e da me letto al comparente, che da me interpellato lo approva. —

