

Stima del valore di mercato di un
appartamento e garage pertinenziale a
destinazione residenziale sita ad Arsego

Rapporto di stima

27 Novembre 2023

Ing. Andrea Lorenzin

Indice

1. SOGGETTO INCARICATO DELLA VALUTAZIONE	5
2. INFORMAZIONI GENERALI SULL'INCARICO.....	5
3. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ACCERTAMENTI SVOLTI.....	5
4. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA CAMPODARSEGO, PROVINCIA DI PADOVA	7
4.1. CARATTERI GENERALI	7
4.2. ESTREMI CATASTALI, PROPRIETÀ E STATO GIURIDICO.....	9
4.3. REGOLARITÀ EDILIZIA.....	10
4.4. SITUAZIONE RISPETTO ALLA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE.....	10
5. VALUTAZIONE DEI BENI.....	12
5.1. IPOTESI DELLA VALUTAZIONE E ASSUNZIONI SPECIALI.....	12
5.2. IL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE.....	13
5.3. LA VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	14
5.3.1. LA MISURA DELLA CONSISTENZA	15
5.3.2. L'ANALISI DI MERCATO	15
5.3.3. LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO DEI FABBRICATI	16
6. IL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.....	18
7. ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE.....	19
ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	21

1. Soggetto incaricato della valutazione

Il rapporto di stima è redatto dall'ing. Andrea Lorenzin, iscritto con il n. 6403 all'Ordine degli Ingegneri di Padova, Sezione A, dipendente del Comune di San Giorgio delle Pertiche con inquadramento istruttore direttivo tecnico presso il Settore V "Lavori Pubblici-Patrimonio-Viabilità-Manutenzioni".

2. Informazioni generali sull'incarico

Oggetto dell'incarico è la determinazione del più probabile valore di mercato (Market Value – *Standard Professionali di Valutazione RICS 2020*) delle unità immobiliari a destinazione residenziale identificata al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche al foglio 5, mappale 603 sub 7 e 11, situata ad Arsego (PD), in Via Giorgione, 10.

Nell'ambito della valutazione, si sono assunte le definizioni ed indicazioni contenute negli standard professionali ed in particolare in Red Book RICS Valuation Professional standard (edizione gennaio 2020) che incorpora International Valuation Standard (IVS).

La stima è stata effettuata nel mese di novembre 2023.

3. Documentazione acquisita e accertamenti svolti

La documentazione relativa agli immobili oggetto di stima è stata fornita dagli uffici tecnici Comunali. Di seguito vengono elencati i materiali impiegati, rilevanti ai fini della stima dell'unità immobiliare

- elaborati planimetrici catastali del fabbricato;
- visure catastali dei beni oggetto di stima;

Inoltre, si è provveduto ad acquisire autonomamente i seguenti materiali:

- fotopiano digitale del complesso di beni oggetto di stima;
- elaborati grafici e norme tecniche del Piano di Assetto del Territorio del Comune di San Giorgio delle Pertiche;

- elaborati grafici e norme tecniche operative del Piano degli Interventi del Comune di San Giorgio delle Pertiche;

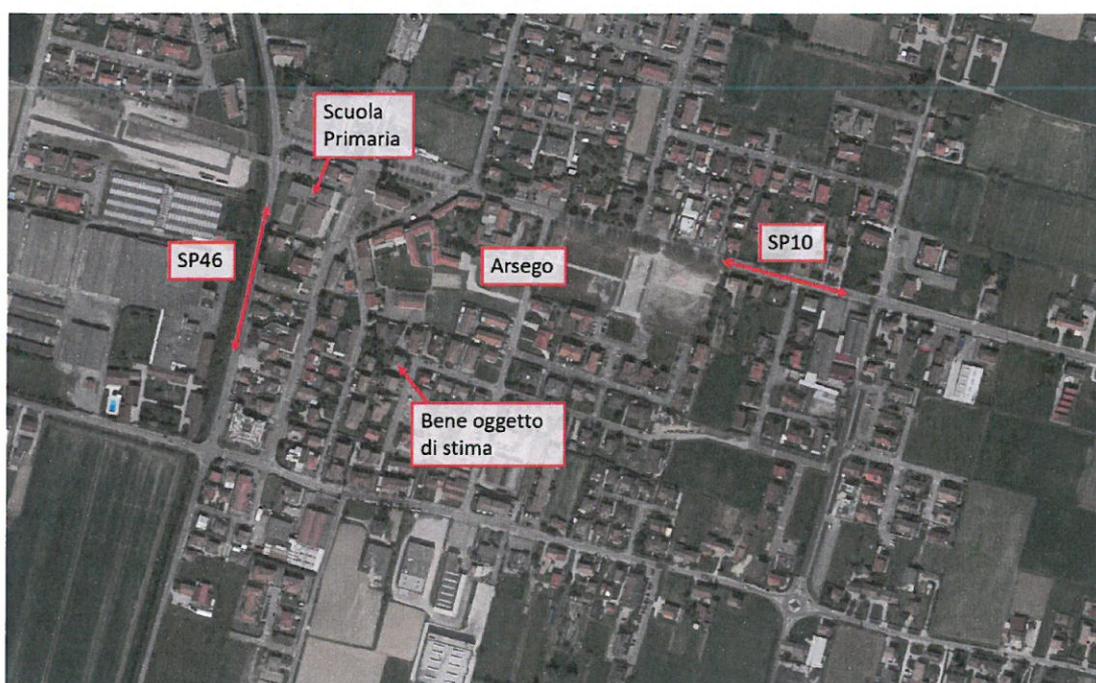
Lo scrivente ha svolto il sopralluogo esterno e interno alla proprietà in data 24 ottobre 2023. Nel corso del sopralluogo è stato raccolto il repertorio fotografico contenuto nell'*Allegato 1 – Documentazione fotografica*.

4. Descrizione del bene oggetto di stima Arsego di San Giorgio delle Pertiche, Provincia di Padova

4.1. Caratteri generali

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento, situato al secondo piano, di una palazzina di n. 6 unità, facente parte del condominio denominato “Giulia”, comprensivo di autorimessa e ripostiglio al piano interrato L’immobile è (cfr. *Figura 1*) situato in zona centrale della frazione di Arsego del Comune di San Giorgio delle Pertiche, comune italiano di circa 10.000 abitanti. Il centro Comunale di San Giorgio delle Pertiche dista circa 3,7 km dal bene oggetto di stima e la città di Padova circa 20 km.

Figura 1 – Localizzazione dell’immobile oggetto di stima



Fonte: nostra elaborazione su immagine Google Maps (non in scala), Novembre 2023

Ubicazione, accessibilità e confini. L’immobile gode di ottima accessibilità vista la localizzazione nel centro della frazione di Arsego, esso è collegato con il capoluogo di Provincia, Padova tramite la Strada Provinciale SP46 ed a San Giorgio delle

Pertiche attraverso la SPIO. Il casello dell'Autostrada A4 Torino - Sestiana più vicino è rispettivamente quello di Padova Est, distante circa 20 km.

Figura 2 – Planimetria generale del condominio di cui fa parte il bene oggetto di stima



Fonte: nostra elaborazione su immagine Google Maps (non in scala), Novembre 2023

L'immobile è situato in una via cieca, laterale di Via Prà della fiera, in pieno centro abitato di Arsego e attorniato da altri condomini. L'accesso pedonale e carroia all'immobile avviene tramite via Giorgione. La destinazione della zona è residenziale, con tipologia prevalente a condominio a tre piani fuori terra. I servizi di quartiere sono buoni, vi è la presenza di attività commerciali di vicinato ed è ben servita dal trasporto pubblico su gomma e su rotaia con la stazione ferroviaria distante 3,7 km, raggiungibile attraverso la pista ciclabile su Via Roma che collega il centro abitato di Arsego con il centro abitato di San Giorgio delle Pertiche.

Caratteristiche dimensionali e manutentive. Il bene oggetto di stima è una unità a destinazione residenziale, facente parte di un condominio da n. 6 unità, sviluppato su tre piani fuori terra ed un piano interrato, completa di garage, locale adibito a ripostiglio e corte cortiliva condominiale. L'unità risulta risalire ai primi anni '90 con finiture ordinarie per l'epoca di costruzione.

L'altezza dell'appartamento situato al piano secondo è di 2,70 metri, mentre l'altezza del piano interrato è di 2,30 metri.

L'appartamento si configura come un trilocale ed è composto da una zona cucina-pranzo-soggiorno open space, 2 camere da letto, una singola e una matrimoniale, 2 bagni, un ingresso, un disimpegno e 4 terrazze. Al piano interrato invece, il bene oggetto di stima comprende un garage ed un locale adibito a ripostiglio.

Il Condominio inoltre è dotato di ascensore e giardino condominiale.

L'appartamento presenta pavimenti in gres di differenti fatture nei locali cucina, soggiorno, bagni e disimpegni mentre nelle camere da letto è presente parquet in legno. Tutti i serramenti sono in legno con vetro camera, sono presenti gli avvolgibili e le pareti sono intonacate. L'impianto termico di riscaldamento dell'appartamento è composto da una caldaia a gas mentre l'impianto di raffrescamento estivo è composto da n. 2 split, uno per la zona giorno ed uno per la zona notte.

L'impianto d'illuminazione come l'impianto elettrico risale all'epoca di costruzione.

Un bagno è caratterizzato dalla presenza di una doccia mentre l'altro si rileva una vasca.

Gli interni si presentano discretamente, infissi interni e pavimentazione risultano in sufficiente stato di conservazione.

Complessivamente lo stato può essere classificato come sufficiente. (cfr. § *Documentazione acquisita e accertamenti svolti*)

4.2. Estremi catastali, proprietà e stato giuridico

Secondo quanto emerso dall'analisi della documentazione fornita dagli uffici tecnici Comunali (cfr. § *Documentazione acquisita e accertamenti svolti*), l'immobile oggetto di stima risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio delle Pertiche, foglio 5, mappale 603, sub 7 e 11.

Tabella 1 – Identificativi al Catasto Fabbricati dei beni oggetto di stima

Catasto	Fg.	Mappale	Sub.	Categoria	Superficie (mq)
C.F.	5	603	7	A/2	83,91
			11	C/6	19,70

Sulla base delle informazioni e della documentazione fornita dagli uffici tecnici comunali i beni oggetto di stima risultano di proprietà del Comune di San Giorgio delle Pertiche.

4.3. Regolarità edilizia

Sulla base della documentazione fornita e dal sopralluogo effettuato si attesta che lo stato di fatto rispecchia lo stato catastale.

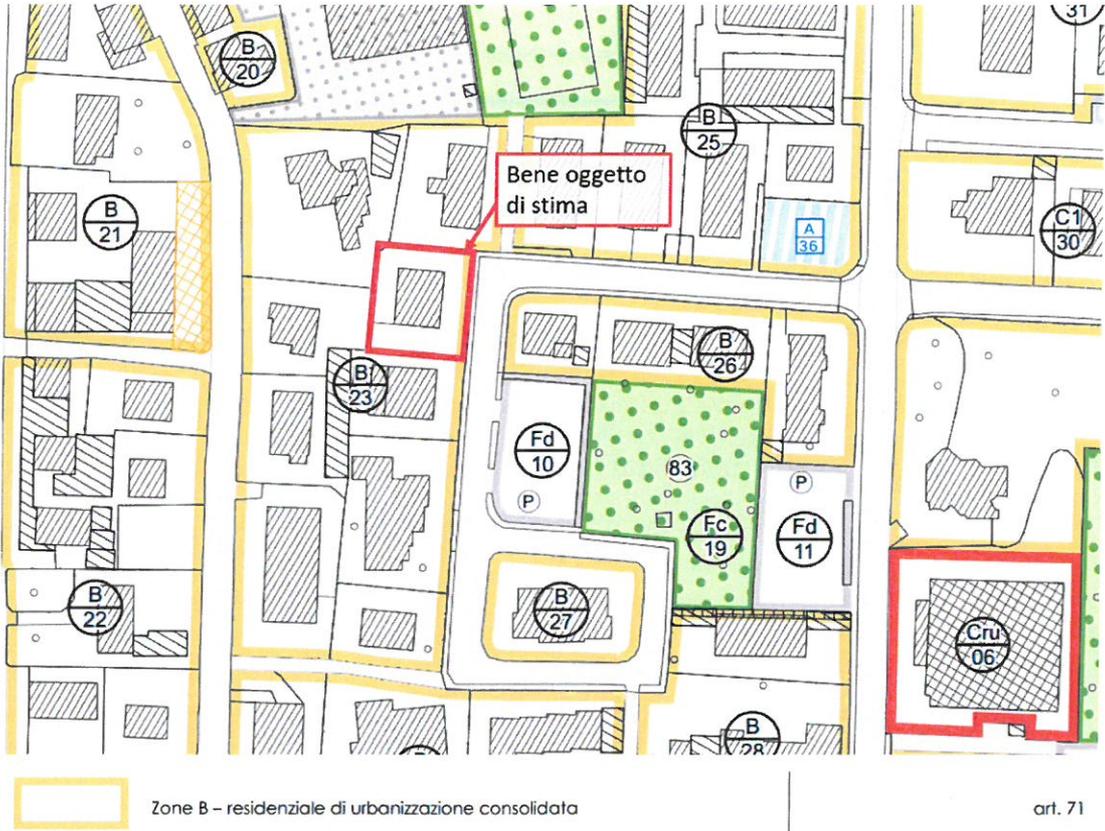
4.4. Situazione rispetto alla normativa urbanistica vigente

Il Comune di San Giorgio delle Pertiche è dotato di Piano di Assetto del Territorio P.A.T. approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 27 del n° 4 del 05/03/2014 e approvato con Decreto di approvazione del Presidente della Provincia n° 94 del 06/06/2017, pubblicato nel BUR n° 60 del 23/06/2017 ed entrato in vigore l'08/07/2017 con successive modifiche e/o integrazioni.

Il Comune di San Giorgio delle Pertiche è dotato altresì di Piano degli Interventi P.I. il quale ai sensi dell'art. 48, comma 5bis, della legge regionale n° 11/2004, a seguito dell'approvazione del P.A.T., il Piano Regolatore Generale vigente (P.R.G.), per le parti compatibili con lo stesso, è diventato il "Primo Piano degli Interventi". L'ultima variante adottata è la Variante al PI n° 6 (Variante Generale), adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 40 del 30/07/2021 e approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 20 del 27/06/2022.

Secondo quanto previsto dall'elaborato P2.2 del Piano degli Interventi Vigente, il bene è ricompreso nella Zona Territoriale Omogenea "B" "residenziali di urbanizzazione consolidata" (art. 71 delle N.T.O del P.I.).

Figura 3: estratto del P.I.



5. Valutazione dei beni

La valutazione riguarda il più probabile Valore di Mercato (MV) definito come: “L’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.”(Standard Professionali di Valutazione RICS 2020, IVS-Defined Basis of Value – Market Value, paragrafo 30.1).

La definizione di valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data della stima;
- nel prezzo non vengano computati i costi di transazione;
- l’immobile sia oggetto di una attività di commercializzazione adeguata ed in condizioni di mercato aperto, ovvero che risulti disponibile un adeguato numero di potenziali acquirenti;
- l’acquirente e il venditore agiscano motivati dal proprio interesse;
- l’acquirente e il venditore siano bene informati e agiscano prudentemente ed in modo indipendente.

5.1. Ipotesi della valutazione e assunzioni speciali

La stima dei beni viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi.

1. La valutazione è stata svolta coerentemente alla definizione riportata negli Standard di valutazione relativi al rapporto di valutazione (VPS 3) e nelle Linee Guida Applicative di Valutazione (VPGA 10) *Red Book RICS Valuation Professional standard*.

2. Il *valore di mercato* non prende in considerazione alcuna ipoteca, obbligazione o altri atti/procedure che limitino la trasferibilità della proprietà. La stima, pertanto, assume che la totalità dei beni sia libera da leasing immobiliari, comodati d'uso, servitù, ipoteche, livelli, privilegi fiscali, altri oneri e pesi.

In particolare, la stima non considera eventuali limitazioni alla libera commerciabilità dei beni derivanti dal mancato perfezionamento delle convenzioni urbanistiche alla base del completamento dei complessi edilizi.
3. La stima non considera i beni mobili quali, ad esempio, gli arredi fissi e amovibili o gli impianti strumentali alla produzione se possono essere smantellati senza alcun pregiudizio al valore immobiliare.
4. La stima assume che il complesso immobiliare sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale. In particolare, ogni eventuale passività legata ad azioni tecniche e/o giuridiche inerenti alla bonifica e la riqualificazione ambientale del sito e degli immobili non viene valutata nel rapporto di stima.
5. La stima assume che tutti i fabbricati oggetto di stima siano legittimamente edificati e che vi sia piena coerenza tra i titoli abilitativi e gli interventi realizzati o in corso di realizzazione.
6. L'analisi delle consistenze, della situazione proprietaria e dello stato giuridico dei beni è stata effettuata sulla base della documentazione acquisita e dal sopralluogo effettuato.

5.2. Il procedimento di valutazione

L'immobile viene stimato con procedimento denominato *Market Approach* (par. 57, 58-International Valuation Standards Framework) che fornisce un'indicazione del valore comparando i cespiti in oggetto con cespiti identici o simili per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi. La comparazione fra i beni oggetto di stima e i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura della superficie commerciale per l'intera area oggetto di stima.

Sotto il profilo metodologico, sulla base della consistenza desunta dalla documentazione acquisita, si procede come segue:

1. analisi del mercato immobiliare al fine di reperire prezzi e valori riferiti a beni analoghi per caratteristiche localizzative e intrinseche e alla stima del valore unitario di mercato dei beni;
2. individuazione di un valore unitario di riferimento sulla base del sistematico riconoscimento delle caratteristiche di analogia e differenza tra i beni oggetto di stima ed i beni impiegati nella comparazione;
3. la formulazione del giudizio di stima relativo al valore di mercato totale dei beni.

Nell'ipotesi in cui i beni oggetto di stima presentino significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i beni. La stima di tali coefficienti è effettuata con riferimento alle indicazioni della letteratura specializzata di settore ed il loro valore può essere:

- minore di 1 nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori a quelle del bene di riferimento;
- superiore a 1 nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori a quelle del bene di riferimento.

La stima è stata condotta con sopralluogo, il quale ha permesso la definizione delle condizioni manutentive del compendio utili alla definizione del valore dello stesso.

5.3. La valutazione dei beni oggetto di stima

La valutazione riguarda la stima del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari a destinazione residenziale di proprietà del Comune di San Giorgio delle Pertiche identificata come ai capitoli precedenti.

I beni oggetto di valutazione si estendono su una superficie complessiva di 103,61 mq e interessano un appartamento con annesso garage per una superficie commerciale pari a 87,46 mq, come calcolato sulla base della documentazione fornita e nello specifico dagli estratti di planimetria catastale.

5.3.1. La misura della consistenza

La consistenza del bene oggetto di stima è suddivisa sulla base delle diverse destinazioni funzionali. La misura della consistenza è stata effettuata sulla base delle planimetrie catastali. La misura della superficie commerciale avviene moltiplicando la superficie lorda per un Coefficiente di ponderazione secondo quanto previsto dalla Norma UNI 10750.

Tabella 2 - Consistenza del bene oggetto di stima

Piano	Destinazione	Superficie Netta (mq)
2	Soggiorno Pranzo	23,10
2	Cucina	6,80
2	Disimpegno	3,68
2	Disimpegno	4,20
2	Bagno	5,13
2	WC	2,90
2	Camera Singola	13,70
2	Camera Matrimoniale	15,40
2	Terrazze	9,00
-1	Garage	13,10
-1	Ripostiglio	6,60
Totale Superficie netta (mq)		103,61

Tabella 3 - La misura della consistenza del bene oggetto di stima

Unità	Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
1	5	603	7	2	Vani principali	74,91	100%	74,91
					Terrazzo	9,00	30%	2,70
					Ripostiglio	6,60	50%	3,30
2			11	-1	Garage	13,10	50%	6,55
Totale Superficie Commerciale								87,46

L'area scoperta destinata a giardino condominiale e le altre aree condominiali (scale, ascensore, ecc.) vengono considerate pertinenti all'unità immobiliare oggetto di stima e quindi priva di valore autonomo.

5.3.2. L'analisi di mercato

L'analisi di mercato viene effettuata con riferimento al segmento dei fabbricati residenziali assimilabili ai beni in oggetto e, con analoghe caratteristiche posizionali e tipologiche al compendio immobiliare.

L'indagine di mercato è stata effettuata con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della stima con riferimento a due tipologie di fonti:

- le fonti indirette, rappresentate da autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, che hanno consentito di ottenere un quadro orientativo dei valori di unità immobiliari indipendenti a destinazione residenziale nella zona in cui sono localizzati gli immobili oggetto di stima;
- le fonti dirette, rappresentate da uffici pubblici e da qualificati operatori del settore immobiliare locale, che hanno consentito una puntuale disamina di prezzi di compravendita e di offerta relativi ad immobili aventi caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto di stima.

5.3.3. La stima del valore di mercato unitario dei fabbricati

L'analisi di mercato viene effettuata con riferimento al segmento di mercato di unità immobiliari a destinazione residenziale situati nella zona limitrofa al Comune di San Giorgio delle Pertiche e più precisamente nella frazione di Arsego.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) è una 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. In riferimento alla zona residenziale di Arsego, per il I semestre 2023 (ultimo disponibile) l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate censisce la tipologia "abitazioni civili" in stato conservativo "normale", fornendo quotazioni comprese tra i 950 euro/mq e i 1.100 euro/mq.

Sono stati poi reperiti quattro prezzi d'offerta di unità immobiliari ad uso residenziale con analoghe caratteristiche del bene oggetto di stima.

Tabella 4 – Analisi di mercato relativa alle unità immobiliari a destinazione residenziale

	COMP.1	COMP.2	COMP.3	COMP.4
Localizzazione	Arsego	Arsego	Arsego	Arsego
Prezzo d'offerta (€)	€ 120.000,00	€ 73.000,00	€ 122.000,00	€ 135.000,00
Superficie (mq)	121,00	65,00	110,00	110,00
Prezzo d'offerta unitario (€/mq)	€ 991,74	€ 1.123,08	€ 1.109,09	€ 1.227,27
QUALITA'				
Ubicazione	1,00	1,00	1,00	1,00
Caratteristiche posizionali intrinseche	1,05	1,05	1,00	1,00
Dimensione	1,05	0,95	1,00	1,00
Stato manutentivo	0,95	1,00	0,95	0,90
Trattativa commerciale	0,95	0,95	0,95	0,95
Totale ponderazione	1,00	0,95	0,90	0,86
PREZZO PONDERATO FINALE (€/mq)	€ 986,78	€ 1.064,26	€ 1.000,95	€ 1.049,32
Valore di mercato unitario medio (€/mq)				€ 1.030,00

In conclusione, il valore di mercato unitario per le unità a destinazione residenziale è stimato in 1.030,00 euro/mq.

Tabella 5 – Riepilogo beni oggetto di stima e VM unitario (€/mq)

Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Superficie Commerciale	VM unitario (€/mq)	Totale VM (€)
C.F.	5	603	7	A/2	80,91	€ 1.030,00	€ 83.000,00
C.F.	5	603	11	C/6	6,55	€ 1.030,00	€ 7.000,00
Totale arrotondato							€ 90.000,00

6. Il valore di mercato degli immobili oggetto di stima

Sulla base dell'insieme delle ipotesi assunte, delle indagini di mercato e delle valutazioni esperite è possibile affermare che il *valore di mercato* dell'appartamento e garage pertinenziale a destinazione residenziale situato in Via Giorgione, 10 ad Arsego è stimato, alla data del novembre 2023, con gli opportuni arrotondamenti, in 90.000 euro (novantamila/00 euro).



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Andrea Lorenzin".

Ing. Andrea Lorenzin

7. Assunzioni e limiti della valutazione

Limiti della valutazione

Il sottoscritto ha indicato espressamente la data alla quale sono riferite le elaborazioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e delle leggi vigenti.

Il sottoscritto ha reperito i prezzi dei casi di beni analoghi da atti ufficiali e informazioni ufficiose.

Il sottoscritto non risponde qualora le informazioni ufficiose non rispondano al vero.

I materiali funzionali alla misura della consistenza dei beni oggetto di stima sono stati forniti dagli uffici tecnici e non sono state svolte ulteriori verifiche.

La stima dei beni viene effettuata secondo ipotesi prudenziali.

Assunzioni sui beni oggetto di stima

Il sottoscritto ha presunto la conformità della proprietà e dei beni in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia.

Il sottoscritto inoltre ha presunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.

Il sottoscritto non ha eseguito verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

Il sottoscritto ha presupposto che la proprietà sia conforme al Piano degli Interventi e alle destinazioni d'uso vigenti nonché alla normativa edilizia. Ha inoltre presupposto che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.

Assunzioni sulla situazione ambientale

Il sottoscritto non ha eseguito alcuna indagine ambientale e in particolare non ha esperito indagini specifiche circa la presenza di amianto e di altri materiali radioattivi, tossici, nocivi e inquinanti.

Al fine della valutazione si assume pertanto che i suoli e i fabbricati oggetto di stima siano conformi alle norme vigenti in materia ambientale e ogni eventuale passività legata ad azioni tecniche e/o giuridiche inerenti alla riqualificazione ambientale e in particolare le operazioni di bonifica del sito non viene valutata nel rapporto di stima.

Assunzioni relative al sopralluogo

Il sopralluogo alla proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare. Ciò non di meno, Il sottoscritto non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti costruttivi che non siano apparenti per il sottoscritto.

Allegato 1 – Documentazione fotografica

Viene di seguito riportato il rilievo fotografico effettuato in occasione del sopralluogo del 24 ottobre 2023 presso i beni oggetto di stima.

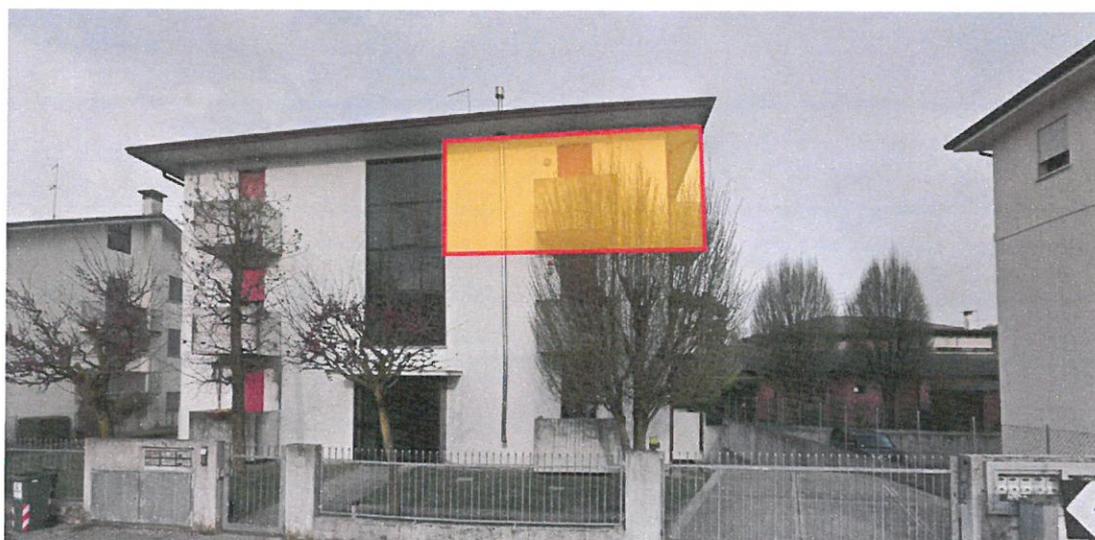


Foto 01 – Esterno lato Ovest con identificazione unità oggetto di stima



Foto 02 – Accesso pedonale e carraio



Foto 03 – Area condominiale e garage



Foto 04 – Garage



Foto 05 – Rampa di discesa verso il garage



Foto 06 – Ingresso condominio



Foto 07 – Scale Condominiali



Foto 08 – Soggiorno



Foto 09 – Cucina



Foto 10 – Bagno con Vasca



Foto 11 – Bagno con Vasca



Foto 12 – Bagno con Doccia



Foto 13 – Bagno con Doccia



Foto 14 – camera da letto matrimoniale



Foto 15 – camera da letto singola



Foto 16 – Ascensore



Foto 17 – Caldaia a Gas

