

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

**Appartamento 1°P con garage
sito a Rubano in via Bolzano n. 9**

CONSULENZA ESTIMATIVA EREDITA' GIACENTE DI

CURATORE EREDITA' GIACENTE:

ESPERTO ESTIMATORE:

Arch. Roberto Pasqui



Lotto Unico - Appartamento 1°P con garage
Via Bolzano n.9 - Rubano (PD)

Premessa ed incarico

Il sottoscritto Arch. Roberto Pasqui, Esperto Estimatore con studio in Padova via Tiziano Vecellio n. 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 03/07/2026, ha ricevuto incarico dall'ADS di

per la redazione di una Perizia estimativa dell'immobile e delle pertinenze in Via Bolzano n. 9 a Rubano (PD).

Metodo di Accertamento e di Stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante il sopralluogo avvenuto in data 14/09/2026. 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 Rubano, Via Bolzano n.9

Sez. - fg.12, mapp.1436, sub.2, cat. **A/2**, cl. **2**, cons. **6,5 vani**, piano **1**, rendita **€ 755,32**;

Sez. - fg.12, mapp.1436, sub.15, cat. **C/6**, cl. **2**, cons. **17 mq**, piano **T**, rendita **€ 41,26**.

INTESTAZIONE DEI BENI - ATTUALE PROPRIETA'

Ditta catastale:

1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile in oggetto è ubicato nel comune di Rubano più precisamente in Via Bolzano n.9, che dista circa 3 km dal centro di Rubano e 12 Km dal centro di Padova.

I collegamenti sono garantiti dalla presenza della principale arteria SR11 (Strada Regionale 11 Padana Superiore), che consente un rapido accesso alla città; inoltre, sono presenti i mezzi pubblici di trasporto urbani su Via Roma con fermata situata a circa 200 m.



La zona ha un'ottima presenza di opere di urbanizzazione primaria, secondaria, servizi e attività commerciali. La costruzione dell'immobile risale all'inizio degli anni '00, si articola su quattro livelli fuori terra; il piano terra ospita i garage; ha una struttura portante in muratura con finiture in cls, solai in latero-cemento, tetto curvo con manto di copertura in tegole.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Descrizione abitazione (part. 1436 sub. 2): L'unità immobiliare residenziale è situata al **piano primo**, con esposizione nord risulta avere una superficie commerciale pari a circa **122 mq** (escluso garage al piano terra); lo schema distributivo è costituito da:

- una zona giorno che comprende: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina con poggio (mq.13,86);
- una zona notte che comprende: disimpegno, tre camere con poggio (mq.21,94) e due bagni.

Gli ambienti interni hanno un'altezza di m.2,70.

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 vetrocamera. 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 condensazione situata all'esterno nel terrazzo della cucina; l'impianto di distribuzione si compone di radiatori in ghisa; è presente l'impianto di condizionamento con unità esterna collocata nel poggio e l'unità interna nel disimpegno.

Descrizione garage (part. 1436 sub. 15): Il garage situato al piano terra, raggiungibile dall'esterno, è organizzato in unico ambiente e risulta avere una superficie commerciale pari a circa **mq.19**, con un'altezza di m.2.40.

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

Serramenti - Il portone elettrico con apertura a basculante è in metallo e la finestra è in alluminio con vetro singolo.

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.

Completa l'unità un posto auto scoperto ad uso esclusivo nell'area condominiale.

TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di provenienza - Atto di compravendita del 09/11/2006 redatto dal Dott. Notaio Crivellari Francesco, del Distretto notarile di Padova al n. 252.338 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova il 14/11/2006.

ZONA – DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile secondo il P.I. e le N.T.O. vigenti nel Comune di Rubano (PD) ricade in zona **C2 zona residenziale di espansione** (art. 20 N.T.O.);

REGOLARITA' EDILIZIA E REGOLARITA' CATASTALE

In merito alla documentazione edilizia e urbanistica, non sono state riscontrate alcune difformità sia sull'appartamento sia sul garage.



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

Documentazione allegati	Disp.tà	n./Reg. Prot	data	Note
Permesso di Costruire	Si	n. C0062/05 prot.n. 8320	14/09/2005	
DIA	Si	Prot.n. 15567	20/07/2006	
Certificato di Agibilità	Si	n. CF070/06	16/10/2006	

REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE FORNITA

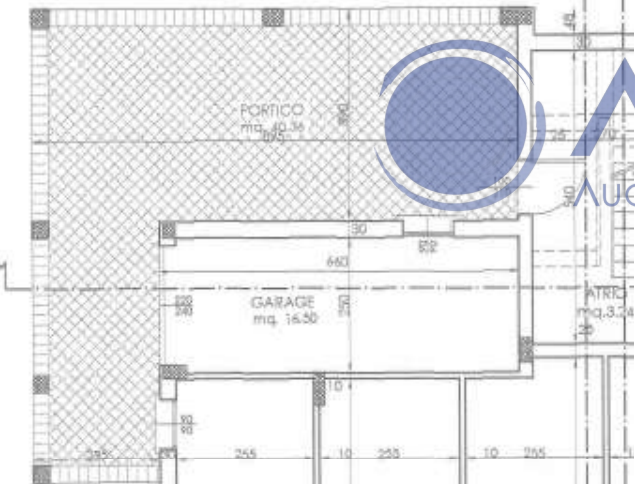
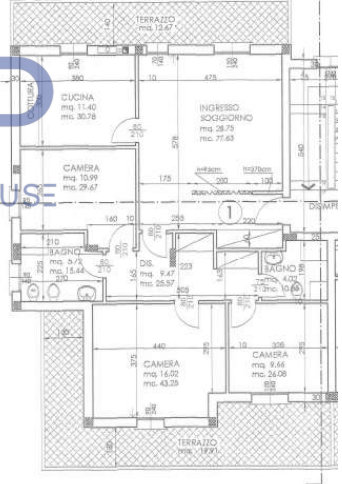
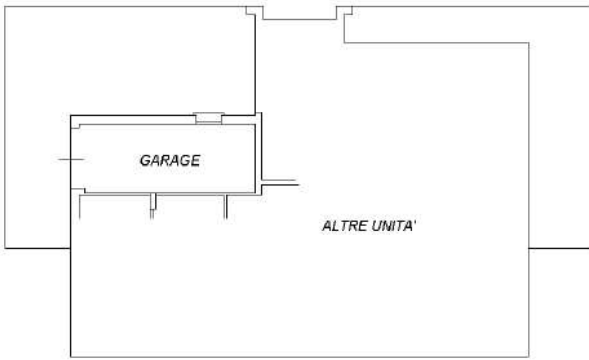
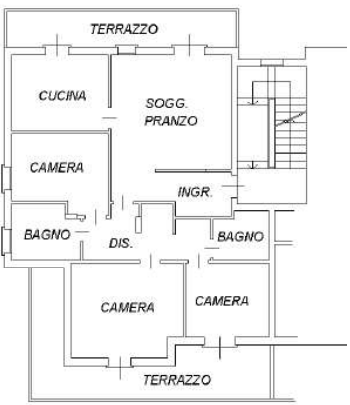
Dall'analisi degli atti documentali si precisa quanto segue:

L'immobile in base alla DIA con prot.n. 15567 presentata in data 20/07/2006 risulta conforme allo stato rilevato. L'aggiornamento catastale presentato in data 01/08/2006 a seguito della DIA l'immobile risulta anch'esso conforme allo stato rilevato.

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 DIA del 20/07/2006 PT	Pianta progetto DIA del 20/07/2006 P1
	
Planimetria catastale del 2006 PT	Planimetria catastale del 2006 P1

CARATTERISTICHE IMMOBILE

Stato d'uso e Conservazione:	Utilizzabile Subito - Buono Stato
Qualità Edificio:	Buono
Conformità Catastale:	Conforme
Epoca di Costruzione:	2006
Qualità Rispetto al Contesto:	Adeguito

CARATTERISTICHE ZONA

Localizzazione:	Z.T.O. C2
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:	Buono
Copertura:	Falde inclinate a padiglione	Conservazione:	Buono
Facciata Principale:	Tinteggiatura	Conservazione:	Buono
Altre Facciate:	Tinteggiatura	Conservazione:	Buono
Finiture Esterne:	Buona qualità	Conservazione:	Buono
Serramenti Esterni:	Legno	Conservazione:	Buono
Tipo Recinzione:	Elementi metallici	Conservazione:	Buono
Accesso:	Ingresso comune	Conservazione:	Buono
Vano Scale e Ascensore:	vano scala interno - Assente	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:	Assente	Conservazione:	-
Imp. di Condizionam.:	Presente	Conservazione:	Buono
Pavimento Zona Giorno:	Ceramica	Conservazione:	Buono
Pavimento Zona Notte:	Parquet	Conservazione:	Buono
Pavim/Rivest. Bagni:	Ceramica	Conservazione:	Buono
Finiture:	Buona qualità	Conservazione:	Buono
Serramenti:	Legno con vetro camera	Conservazione:	Buono
Porta d'Ingresso:	Blindato	Conservazione:	Buono
Stato Manutentivo:	Buono	Conservazione:	Buono

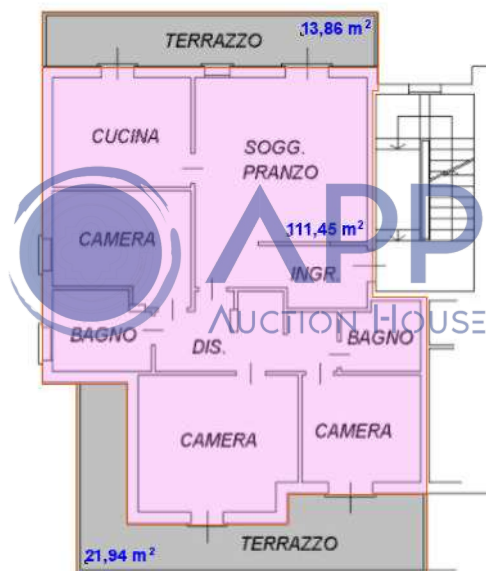
VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

A seguito del rilievo eseguito durante il sopralluogo in data 14/09/2026, confrontando le fornite, sono state determinate le superfici commerciali ragguagliate con gli indici mercantili, calcolata secondo quanto riportato alla tabella seguente:

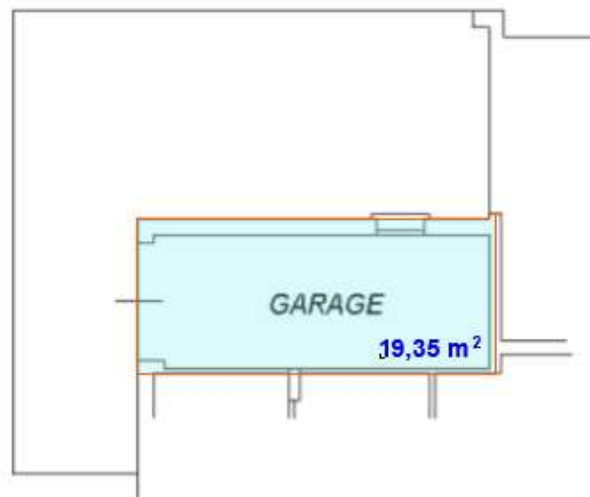
APPARTAMENTO			
APPARTAMENTO P1	111,45	1,00	111,45
POGGIOLO	35,80	0,30	10,74
GARAGE PT	19,35	0,50	9,68
TOTALE	166,60		131,87

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 PRIMO PIANO - H=2.70



PIANTA PIANO TERRA - H=2.40



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

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: PADOVA

Comune: RUBANO (H625)

Fascia: Centrale

Zona: CAPOLUOGO E PIAZZA M.L. KING

Codice zona: B2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	4,1	5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1800	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1050	L	3,6	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1500	L	4	4,7	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni



Valori OMI disponibili**: Abitazioni civili in stato conservativo normale: Min. 1000,00 - Max 1350,00

Valore OMI unitario medio Abitazioni civili: €/mq. $(1000,00 + 1350,00) / 2 = 1175,00$ €

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

Abitazioni civili: $131,87 \times 1175,00$ €/mq. = 154.947,25 €

Valore Normale OMI 154.950,00 €

**Si sono assunte le quotazioni del secondo semestre 2025 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.

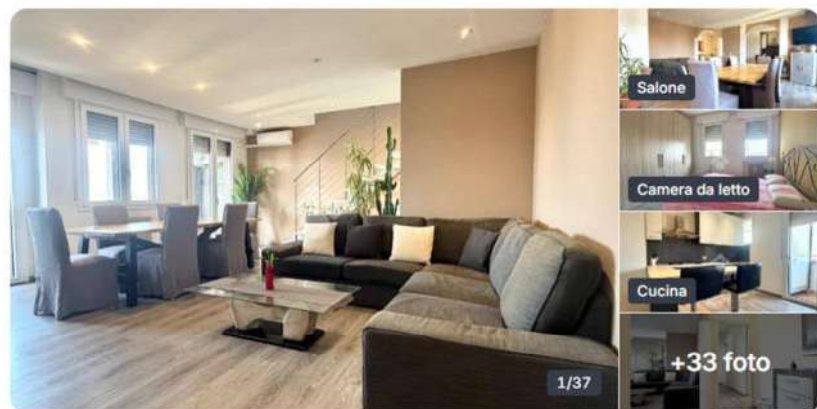
Arch. Roberto Pasqui

via Tiziano Vecellio n. 169/B – 35132 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

Premesso che in base ai dati rilevati dai valori OMI si osserva come il prezzo degli immobili per la zona di riferimento variano da 1.000,00-1.350,00 €/mq con un VALORE NORMALE 1.175,00 €/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 1.500,00 a 1.800,00 €/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	Trilocale	Quadrilocale	Appartamento
Fonte	dove.it	Affiliato Tecnocasa: KIRA OVEST SAS	DOMUS soluzioni immobiliari
Data contratto	09/07/2026	03/02/2026	09/07/2026
Superfici principali e secondarie	147.00 mq	140.00 mq	120.00 mq
Prezzo dichiarato scontato	248.400,00 €	209.000,00 €	218.960,00 €
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.			€ 1.664,52

COMPARABILE A



€ 270.000

4 locali

147 m²

2 bagni

Piano 4

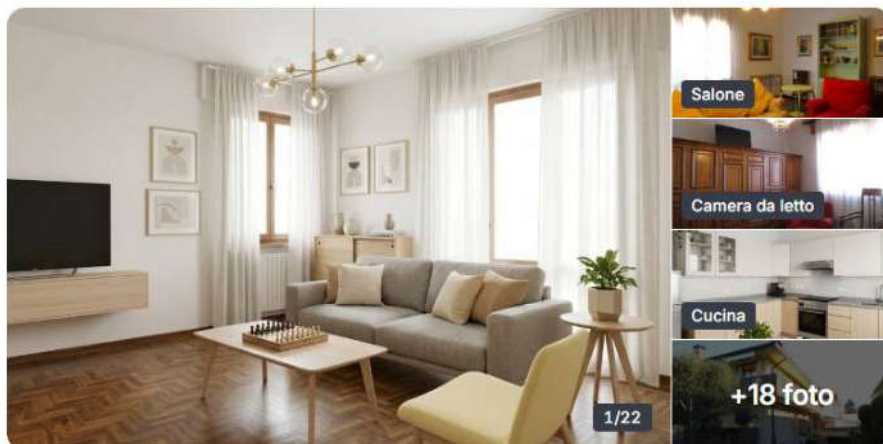
Ascensore

Terrazzo

Arch. Roberto Pasqui

via Tiziano Vecellio n. 169/B – 35132 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

COMPARABILE B



22 Foto

2 Planimetrie



€ 220.000

5+ locali

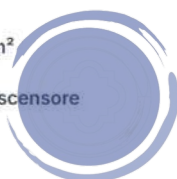
140 m²

2 bagni

Piano S, 1

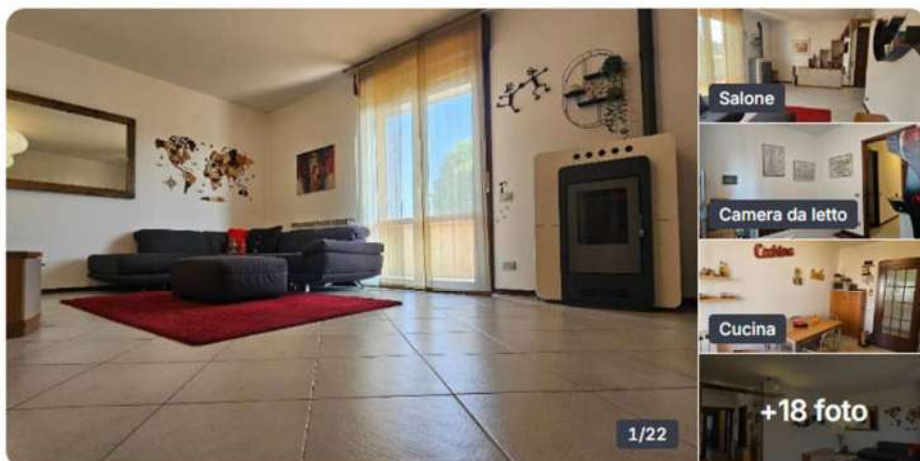
No Ascensore

Balcone



APP
AUCTION HOUSE

COMPARABILE C



€ 238.000

5 locali

120 m²

2 bagni

Piano T, 1

No Ascensore

Terrazzo

Tabella dei prezzi Marginalizzati

DATI PERIZIA				
Data compilazione				
ID Perizia				
Cliente				
TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	COMP 1	COMP 2	COMP 3	SUBJECT
TIPO COMP	ASKING	ASKING	ASKING	
PREZZO TOTALE	€ 270.000,00	€ 220.000,00	€ 238.000,00	
SCONTO asking (%)	5,00%	5,00%	8,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 256.500,00	€ 209.000,00	€ 218.960,00	
data (mesi)	0	0	0	
superficie commerciale	147	140	120	131,87
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	2	2	2	2
piano	1	1	1	1
ascensore	PRESENTE	NON PRESENTE	PRESENTE	NON PRESENTE
stato manutentivo	BUONO	BUONO	BUONO	BUONO
panoramicità - peculiarità	NON PANORAMICO	NON PANORAMICO	NON PANORAMICO	NON PANORAMICO
dotazione tecnologica	BUONA	ADEGUATA	BUONA	BUONA
classe energetica	C-D	E-F - G	C-D	C-D
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni
SUPERFICIE MARGINALE	147	140	120	131,87
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 1.744,90	€ 1.492,86	€ 1.824,67	€ 1.492,86
ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	€ 427,50	€ 348,33	€ 364,93	€ 0,00
superficie princip.	€ 1.492,86	€ 1.492,86	€ 1.492,86	€ 1.492,86
superficie box	€ 746,43	€ 746,43	€ 746,43	€ 746,43
superficie p.auto coperto	€ 597,14	€ 597,14	€ 597,14	€ 597,14
superficie p.auto scoperto	€ 447,86	€ 447,86	€ 447,86	€ 447,86
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
piano	€ 2.565,00	€ 2.090,00	€ 2.189,60	€ 2.189,60
ascensore	€ 12.825,00	€ 10.450,00	€ 10.948,00	€ 0,00
stato manutentivo	€ 19.780,50	€ 19.780,50	€ 19.780,50	€ 19.780,50
panoramicità	€ 12.825,00	€ 10.450,00	€ 10.948,00	€ 0,00
dotazione tecnologica	€ 5.130,00	€ 4.180,00	€ 4.379,20	€ 0,00
classe energetica	€ 12.825,00	€ 10.450,00	€ 10.948,00	€ 0,00
epoca costruttiva	€ 7.695,00	€ 6.270,00	€ 6.568,80	€ 0,00
TABELLA DI VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 256.500,00	€ 209.000,00	€ 218.960,00	€ 219.437,79
data	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie princip.	-€ 22.586,93	-€ 12.136,93	€ 17.720,21	131,87
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	2
piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1
ascensore	-€ 12.825,00	€ 0,00	-€ 10.948,00	NON PRESENTE
stato manutentivo	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	BUONO
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PANORAMICO
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 4.180,00	€ 0,00	BUONA
classe energetica	€ 0,00	€ 10.450,00	€ 0,00	C-D
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	oltre 20 anni
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 221.088,07	€ 211.493,07	€ 225.732,21	€ 219.437,79
valore minimo				€ 211.493,07
valore massimo				€ 225.732,21
Divergenza % assoluta:	6,31%			
ATTENDIBILE:	VERO			
RIASSUNTO COMPS	TIPO COMP	EURO	MQ	EURO/MQ
COMPARABLE 1	ASKING	€ 221.088,07	147,00	€ 1.504,00
COMPARABLE 2	ASKING	€ 211.493,07	140,00	€ 1.510,66
COMPARABLE 3	ASKING	€ 225.732,21	120	€ 1.881,10
SUBJECT		€ 219.500,73	131,87	€ 1.664,52

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 **€ 1.664,52**, che moltiplicato per la superficie commerciale come prima determinata un valore di mercato pari a:

Valore stimato:	1.664,52 € x 131,87 m ² = 219.500,25 €
Valore di mercato	219.500,00 €

Considerando che l'immobile non presenta irregolarità non sono previsti costi di regolarizzazione. Si segnalano a carico dell'unità la posizione debitoria delle spese condominiali che da quanto indicato dall'amministratore alla data del 18/09/2026 saranno di -229,53 € come conguaglio per l'esercizio 2025-26 e un preventivo di spese per il 2027 pari a 838.96 €.

SPESE a carico dell'unità		
Descrizione	Intervento	Importo stimato
Spese condominiali conguaglio 2025-2026	-	229,53 €
Spese condominiali preventivo 2026-2027	-	838.96 €

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE	
Valore stimato	€ 219.500,25
Spese di regolarizzazione	nessuna
Totale	€ 219.500,25
Totale Arrotondato	€ 220.000,00

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,

D I C H I A R A

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

Valore di mercato STIMATO € 220.000

COMMENTO DI COERENZA – TOLLERANZA VALUTATIVA

Ai sensi degli International Valuation Standards (IVS – edizione vigente) ed in particolare in coerenza con IVS 104 “Bases of Value” e IVS 105 “Valuation Approaches and Methods”, si rappresenta che il Valore di Mercato indicato nella presente relazione, pur derivando da un processo valutativo conforme e basato su fonti di mercato attuali e verificabili, è soggetto ad una naturale variabilità

Arch. Roberto Pasqui

via Tiziano Vecellio n. 169/B – 35132 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



fisiologica intrinseca al mercato immobiliare comparativo. Tale variabilità – in condizioni normali di mercato e in assenza di shock informativi o discontinuità – è correttamente e professionalmente tollerabile in una forbice di $\pm 7\%$ rispetto al dato puntuale del valore stimato.

Pertanto si attesta che il valore determinato risulta **coerente, attendibile e ragionevole** anche considerando una possibile oscillazione fisiologica positiva o negativa fino al $\pm 7\%$ del valore di stima, in quanto tale intervallo rientra nei limiti di significatività indicati negli IVS per le valutazioni di tipo “Market Comparison Approach” riferite al Valore di Mercato.

Padova lì, 29/09/2026

L'esperto Estimatore

Arch. Roberto Pasqui

Allegati:



- Visura sub 2
- Visura sub 15
- planimetria catastale sub 2
- planimetria catastale sub 15