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

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Villetta unifamiliare con ripostiglio e corte esclusiva sita a San Giorgio in Bosco (PD) in via Consorti n. 23

CONSULENZA ESTIMATIVA
IMMOBILE DI PROPRIETA' per quota di 1/3

AMMINISTRATORE DI SOSTEGNO:

ESPERTO ESTIMATORE:
Arch. Roberto Pasqui



Lotto Unico – Villa Unifamiliare con ripostiglio e corte esclusiva
Via Consorti n.23 – San Giorgio in Bosco (PD)

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

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 22/04/2026, ha ricevuto incarico dall'avv. I

per la redazione di una Perizia estimativa dell'immobile sito in Via Consorti n. 23 a San Giorgio in Bosco (PD).

Metodo di Accertamento e di Stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante il sopralluogo avvenuto in data 25/06/2026. 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.

APP AUCTION HOUSE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

I beni risultano così catastalmente censiti:

N.C.E.U. Comune di San Giorgio in Bosco, Via Consorti n.23
Sez. - fg.**3**, mapp.**135**, sub.-, cat. **A/4**, cl. **2**, cons. **7,5** vani, piano **T-1**, rendita **€ 356,36**;

INTESTAZIONE CATASTALE DEI BENI - ATTUALE PROPRIETA'

Ditta catastale come risulta da visura allegata:

Arch. Roberto Pasqui
Via Tiziano Vecellio n. 169/B – 35132 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscall.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile in oggetto è ubicato a Sant'Anna Morosina frazione di San Giorgio in Bosco, più precisamente in Via Consorti n.23;

I collegamenti sono garantiti dalla presenza della principale arteria Via S. Nicolò, che consente un rapido accesso alla città; inoltre, sono presenti i mezzi pubblici di trasporto extraurbani su Via S. Nicolò con fermata situata a circa 850 m.



Planimetrie di inquadramento

La zona ha una discreta presenza di opere di urbanizzazione primaria, secondaria, servizi e attività commerciali. La costruzione dell'immobile risale al 1960, come risulta da dichiarazione in atto notorio rilasciata dalla sig.ra Gastaldello Anna Maria e confermato dall'analisi del fabbricato che appare coerente con un'edificazione antecedente al 01/09/1967, si articola su due livelli fuori terra con una struttura portante mista in muratura e con tamponamenti in laterizio, solai in latero-cemento, tetto a padiglione con manto di copertura in tegole.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Descrizione abitazione (part. 135): L'unità immobiliare residenziale è situata al **piano terra/primo**, con esposizione sud risulta avere una superficie commerciale pari a circa **136 mq** (escluso ripostiglio e corte esclusiva al piano terra); lo schema distributivo è costituito da:

- Piano Terra: Due ingressi, due camere, due bagni, pranzo, cucina, dispensa, lavanderia e una stanza;
- Piano Primo: camera

Gli ambienti interni hanno un'altezza di ml.2,60 come risulta dalla planimetria catastale.

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

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

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

Finiture interne - Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Impianto elettrico - l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, non è stato possibile verificarne la funzionalità. Da come appare non presenta caratteristiche rispondenti alle normative vigenti;

Impianto di riscaldamento, produzione A.C.S. e distribuzione – L'unità risultava priva dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto di distribuzione.

Completa l'unità un ripostiglio al piano terra di circa **17 mq** in stato manutentivo sufficiente e la corte esclusiva.

TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di provenienza – successione: del **21/11/2024** del Sig. deceduto in data 12/03/2020.

APP AUCTION HOUSE

ZONA – DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile secondo il P.I. e le N.T.O. vigenti nel Comune di San Giorgio in Bosco (PD) ricade in zona **Corridoio ecologico principale**

REGOLARITA' EDILIZIA E REGOLARITA' CATASTALE

In merito alla documentazione catastale, non sono state riscontrate difformità. In merito alle regolarità edilizia non si segnala nulla, non essendoci titoli edilizi e trattandosi di immobile edificato prima del 01/09/1967

REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE FORNITA

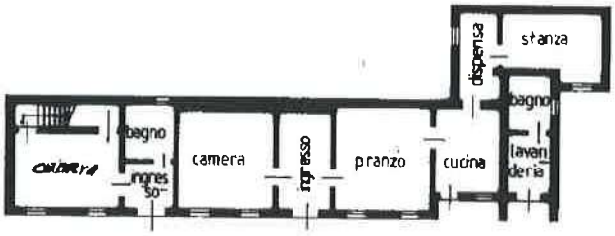
Dall'analisi degli atti documentali si precisa quanto segue:

- a seguito dell'esito dell'accesso atti svolto presso il comune di S. Giorgio in Bosco, che è risultato infruttuoso, non risultano titoli edilizi relativi all'immobile, pertanto sulla base delle verifiche svolte e delle dichiarazioni della comproprietaria sig.ra Gastaldello Anna Maria, l'immobile risulta costruito prima del 01/09/1967.

A fronte della documentazione fornita ed esaminate, le planimetrie catastali, risulta che:
- **l'abitazione È CONFORME allo stato di fatto, da quanto rilevato**

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

COMPARAZIONE DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

	
Planimetria catastale del 1995 Abitazione al PT	Planimetria catastale del 1995 Abitazione al P1°
	
Planimetria catastale del 1995 Ripostiglio al PT	

APP AUCTION HOUSE

Non sono stati presenti titoli o grafici edilizi per effettuare una comparazione edilizia, pertanto come verificato con l'ufficio tecnico del comune di S. Giorgio in Bosco lo stato legittimo è rappresentato dall'accatastamento che risulta essere l'unica rappresentazione grafica registrata presso l'Agenzia del Territorio del fabbricato.



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

CARATTERISTICHE IMMOBILE

Stato d'uso e Conservazione:	Sufficiente
Qualità Edificio:	Sufficiente
Conformità Catastale:	Conforme
Epoca di Costruzione:	Ante 1967
Qualità Rispetto al Contesto:	Adeguato

CARATTERISTICHE ZONA

Localizzazione:	ZONA RURALE- LOC. LOBIA - S. ANNA MOROSINA
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:	2
Piani Entro Terra:	0
Area Condominiale:	Nessuna
Stato Costruzione:	Sufficiente

APP

CARATTERISTICHE GENERALI FABBRICATO

Strutture Portanti:	Mista	**Conservazione:** Scarso
Copertura:	Falde inclinate a padiglione	**Conservazione:** Scarso
Facciata Principale:	Tinteggiatura	**Conservazione:** Scarso
Altre Facciate:	Tinteggiatura	**Conservazione:** Scarso
Finiture Esterne:	Sufficiente qualità	**Conservazione:** Scarso
Serramenti Esterni:	Legno	**Conservazione:** Scarso
Tipo Recinzione:	Elemento metallici lavorati	**Conservazione:** Scarso
Accesso:	Ingresso privato	**Conservazione:** Scarso
Vano Scale e Ascensore:	vano scala interno	**Conservazione:** Scarso

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE APPARTAMENTO

Impianto Elettrico:	Sottotraccia	**Conservazione:** Scarso
Imp. di Riscaldamento:	Assente	**Conservazione:** -
Imp. Idrico Sanitario:	Sottotraccia	**Conservazione:** Scarso
Imp. Fotovoltaico:	Assente	**Conservazione:** -
Imp. di Condizionam.:	Assente	**Conservazione:** -
Pavimento Zona Giorno:	Ceramica	**Conservazione:** Scarso
Pavimento Zona Notte:	Ceramica	**Conservazione:** Scarso
Pavim/Rivest. Bagni:	Ceramica	**Conservazione:** Scarso
Finiture:	Sufficiente qualità	**Conservazione:** Scarso
Serramenti:	Legno	**Conservazione:** Scarso
Porta d'Ingresso:	Non blindato	**Conservazione:** Scarso
Stato Manutentivo:	Sufficiente	**Conservazione:** Scarso

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

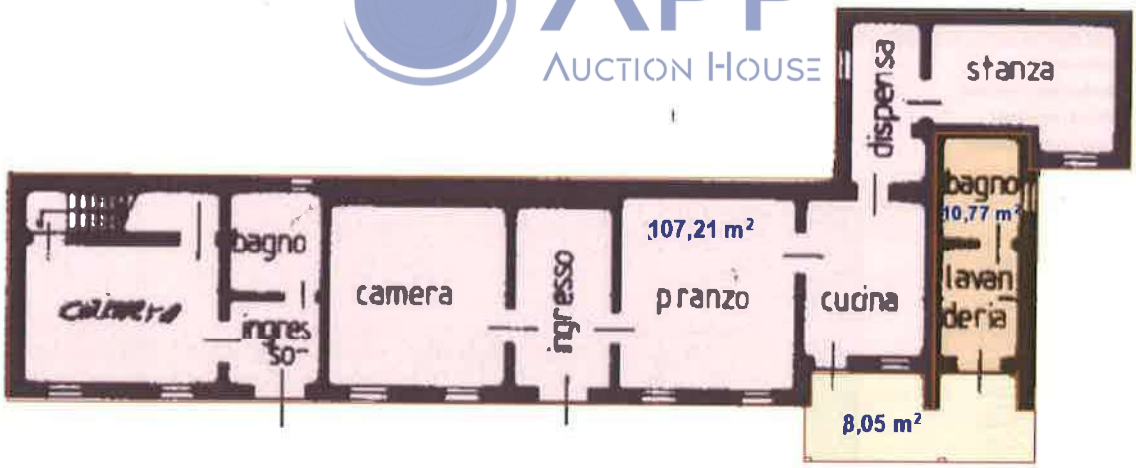
VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

A seguito del rilievo eseguito durante il sopralluogo in data 25/06/2026, confrontando le fornite, sono state determinate le superfici commerciali ragguagliate con gli indici mercantili, calcolata secondo quanto riportato alla tabella seguente:

Descrizione	Sup. Lorda (mq.)	indice	Sup. Comm.le Ragg.ta (mq.)
ABITAZIONE			
ABITAZIONE PT	107,00	1,00	107,00
ABITAZIONE P1	18,00	1,00	18,00
LAVANDERIA	11,00	0,25	2,75
RIPOSTIGLIO	17,00	0,25	4,25
TETTOIA	8,00	0,25	2,00
CORTE ESCLUSIVA	911,00	0,01	9,11
TOTALE	1072,00		143,11

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 PIANO TERRA H= 2.60



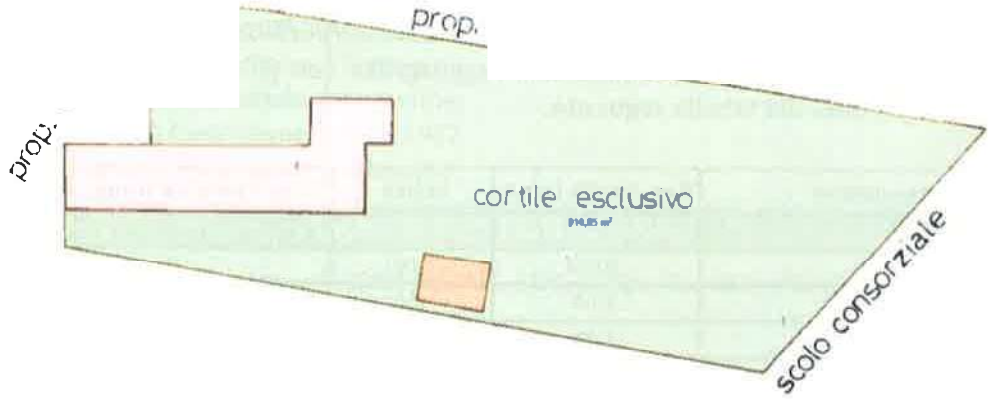
PIANTA PIANO PRIMO H= 2.60



PIANTA PIANO TERRA H= 2.60



Arch. Roberto Pasqui
Via Tiziano Vecellio n. 169/B – 35132 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscall.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559



PIANTA CORTE ESCLUSIVA

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 – Ville e Villini

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: PADOVA
Comune: SAN GIORGIO IN BOSCO (H897)
Fascia: Extraurbana
Zona: ZONA RURALE - LOC. LOBIA - S. ANNA MOROSINA
Codice zona: R1
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente:
Destinazione prevalente:

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1050	L	4,1	4,4	L

Stampa — Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Valori OMI disponibili**: Abitazioni civili in stato conservativo normale: Min. 900,00 - Max 1050,00
Valore OMI unitario medio Abitazioni civili: €/mq. (900,00 + 1050,00) /2 = 975,00 €
Il valore medio di mercato desunto dai valori OMI disponibili è indicabile attualmente in:
Abitazioni civili: 143,11 x 975,00 €/mq. = 139.532,25 €
Valore Normale OMI 139.000,00 €
**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.

Premesso che in base ai dati rilevati dai valori OMI si osserva come il prezzo degli immobili per la zona di riferimento variano da 900,00-1.050,00 €/mq con un VALORE NORMALE 975,00 €/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 400,00 a 500,00 €/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	Casale	Rustico	Villa Unifamiliare
Fonte	Privato	ABITARE NEL TEMPO SAS di Bizzotto Katiuscia	Affiliato Tecnocasa: STUDIO PIAZZOLA SRL
Data contratto	18/06/2026	11/05/2026	26/06/2026
Superfici principali e secondarie	400.00 mq	300.00 mq	400.00 mq
Prezzo dichiarato scontato	189.000,00	148.500,00 €	162.000,00
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.			€ 417,38

APP AUCTION HOUSE

COMPARABILE A





5 Foto 3 Planimetrie

€ 210.000

5+ locali 400 m² 2 bagni

COMPARABILE B



€ 165.000

300 m² | No Ascensore

APP AUCTION HOUSE

COMPARABILE C



€ 180.000

5+ locali | 400 m² | 2 bagni
No Ascensore | Balcone | 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

Tabella dei prezzi Marginalizzati

DATI PERIZIA	
Data compilazione	31/08/2026
ID Perizia	
Cliente	

TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	COMP 1	COMP 2	COMP 3	SUBJECT
TIPO COMP	ASKING	ASKING	ASKING	
PREZZO TOTALE	€ 210.000,00	€ 165.000,00	€ 180.000,00	
SCONTO asking (%)	10,00%	12,00%	8,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 189.000,00	€ 145.200,00	€ 165.600,00	
data (mesi)	0	0	0	
superficie commerciale	400	300	400	143,11
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	0	0	0	0
ascensore	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
stato manutentivo	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	SCARSO	SCARSO
panoramicità - peculiarità	NON PANORAMICO	NON PANORAMICO	NON PANORAMICO	NON PANORAMICO
dotazione tecnologica	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA
classe energetica	E -F - G	E -F - G	E -F - G	E -F - G
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni
SUPERFICIE MARGINALE	400	300	400	143,11
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 472,50	€ 484,00	€ 414,00	€ 414,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 315,00	-€ 242,00	-€ 276,00	€ 0,00
superficie princip.	€ 414,00	€ 414,00	€ 414,00	€ 414,00
superficie box	€ 207,00	€ 207,00	€ 207,00	€ 207,00
superficie p.auto coperto	€ 165,60	€ 165,60	€ 165,60	€ 165,60
superficie p.auto scoperto	€ 124,20	€ 124,20	€ 124,20	€ 124,20
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
piano	-€ 1.890,00	-€ 1.452,00	-€ 1.656,00	-€ 1.656,00
ascensore	€ 9.450,00	€ 7.260,00	€ 8.280,00	€ 0,00
stato manutentivo	€ 21.466,50	€ 21.466,50	€ 21.466,50	€ 21.466,50
panoramicità	€ 9.450,00	€ 7.260,00	€ 8.280,00	€ 0,00
dotazione tecnologica	€ 3.780,00	€ 2.904,00	€ 3.312,00	€ 0,00
classe energetica	€ 9.450,00	€ 7.260,00	€ 8.280,00	€ 0,00
epoca costruttiva	€ 5.670,00	€ 4.356,00	€ 4.968,00	€ 0,00

TABELLA DI VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 189.000,00	€ 145.200,00	€ 165.600,00	€ 59.736,54
data	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie princip.	-€ 106.352,46	-€ 64.952,46	-€ 106.352,46	143,11
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	0
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
stato manutentivo	-€ 21.466,50	-€ 21.466,50	€ 0,00	SCARSO
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PANORAMICO
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	ADEGUATA
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E -F - G
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	oltre 20 anni
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 61.181,04	€ 58.781,04	€ 59.247,54	€ 59.736,54
valore minimo				€ 58.781,04
valore massimo				€ 61.181,04
Divergenza % assoluta:		3,92%		
ATTENDIBILE:		VERO		

RIASSUNTO COMPS	TIPO COMP	EURO	MQ	EURO/MQ
COMPARABLE 1	ASKING	€ 61.181,04	400,00	€ 152,95
COMPARABLE 2	ASKING	€ 58.781,04	300,00	€ 195,94
COMPARABLE 3	ASKING	€ 59.247,54	400	€ 148,12
SUBJECT		€ 59.731,65	143,11	€ 417,38

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 **€. 417,38 al mq.** che moltiplicato per la superficie commerciale come prima determinata un valore di mercato pari a:

Valore stimato:	417,38 € x 143,11 m² = 59.731,25 €
Valore di mercato	**59.731,25 €**

Considerando la presenza di materiale e rifiuti presenti sul lotto oltre a materiale accatastato, con presenza di lastre in fibrocemento con fibre di amianto rilevate in sede di sopralluogo, con il supporto della ditta Costruzioni Andrea di Fabbris Andrea, è stato stimato un costo di pulizia e relativi oneri di smaltimento quantificati a corpo in €. **7.500,00**.

SPESE a carico dell'unità		
Descrizione	**Intervento**	**Importo stimato**
Smaltimento e pulizia del lotto da calcinacci, depositi e materiale accatastato, per un totale forfettario di **7.500,00 €**	Pulizia e smaltimento	€ 7.500,00

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE	
Valore stimato	€ 59.731,25
Spese di regolarizzazione	- € 7.500,00
Totale	€ 52.231,25
Totale Arrotondato	**€ 52.000,00**

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 € 52.000,00

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 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 ± 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 ± 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, 28 settembre 2026

L'esperto Estimatore
Arch. Roberto Pasqui

APP AUCTION HOUSE

Allegati:

- Visura particella 135
- planimetria particella 135
- dichiarazione epoca costruzione

