

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliare ad uso posto auto
Via A. Vivaldi n. 10 – Camposampiero (PD)



15 Luglio 2026

1 - IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

- 1.1 - Ubicazione
- 1.2 - Sopralluogo
- 1.3 - Descrizione generale
- 1.4 - Dati dimensionali
- 1.5 - Titolarità
- 1.6 - Servitù
- 1.7 - Vincoli
- 1.8 - Stato di occupazione dell'immobile
- 1.9 - Iscrizioni e trascrizioni

2 - LEGITTIMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

- 2.1 - Descrizione della zona
- 2.2 - Convenzioni
- 2.3 - Provvedimenti autorizzativi
- 2.4 - Certificati di agibilità
- 2.5 - Certificazione impianti, dichiarazioni e collaudi
- 2.6 - Attestato di prestazione energetica
- 2.7 - Dichiarazione di conformità edilizia e urbanistica

3 - IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

- 3.1 - Catasto Terreni
- 3.2 - Catasto Fabbricati
- 3.3 - Confini
- 3.4 - Valore Minimo Catastale
- 3.5 - Dichiarazione di conformità catastale

4 - VALUTAZIONE

- 4.1 - Valore di mercato medio secondo l'OMI
- 4.2 - Stima del valore immobiliare
- 4.3 - Valore di mercato
- 4.4 - Commento

5 - ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

1 - IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

1.1 - Ubicazione

Trattasi di posto auto in autorimessa interrata a servizio di un'unità residenziale, situato nel Comune di Camposampiero (PD) in Via A. Vivaldi n. 10, più precisamente nel quadrante centrale del territorio comunale, situato ad est rispetto al centro storico cittadino.

L'unità immobiliare è ubicata in area prevalentemente residenziale ed è accessibile direttamente da Via A. Vivaldi, attraverso un vialetto interno comune agli altri edifici limitrofi. Si evidenzia che la zona offre numerosi servizi, quali supermercati, negozi, bar, poste, trasporti pubblici, parcheggi, scuole ed altri servizi utili alla persona; nell'immediata vicinanza è presente a nord un parco pubblico "Parco della Libertà" con percorsi pedonali e ciclabili, mentre ad est scorre il fiume Muson, a poca distanza dall'area residenziale.

In prossimità dall'immobile è presente la SR 307, asse stradale che collega il Comune di Resana, situato a nord, con il Comune di Cadoneghe, passando per il centro cittadino di Camposampiero.

Un'altra strada di collegamento importante è la SR 308, a circa 1,5 km dal fabbricato, che collega il Comune di Castelfranco con il Comune di Padova.

Inoltre, a poco più di 700 metri di distanza, è presente la linea ferroviaria di Camposampiero, che si sviluppa ad ovest rispetto all'edificio oggetto di perizia.

1.2 - Sopralluogo

Il sopralluogo presso l'immobile è stato eseguito in data 27/05/2025.

1.3 - Descrizione generale

Descrizione e consistenza

L'unità oggetto di valutazione, a destinazione d'uso posto auto, è situata al piano interrato in un'autorimessa collettiva. La superficie del posto auto è di circa 10,20 mq, misurati dalla planimetria catastale ed è allo stato attuale inutilizzata.

Costruzione

La struttura portante dell'immobile è del tipo tradizionale, a telaio in c.a. con tamponamenti in blocchi di laterizio, le partizioni orizzontali sono in laterocemento.

Finiture

La pavimentazione dell'autorimessa è in cemento liscio e pareti interne intonacate e tinteggiate.

Accesso

Per accedere al garage seminterrato, è presente una rampa carrabile, situata in Via P. Mascagni. Nelle immediate vicinanze sono presenti numerosi posti auto e altrettanti servizi pubblici.

1.4 - Dati dimensionali

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

SUPERFICI COMMERCIALI					
Mappale	Sub	Descrizione	Superficie rilevata (mq)	Rapporto mercantile (%)	Superficie commerciale (mq)
1214	21	Posto auto p.S1	10,20	30%	3,00
Superficie commerciale complessiva					3,00

1.5 - Titolarità

L'immobile oggetto di stima è di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] come si evince dalla visura catastale, in forza dell'atto di compravendita del Notaio G. Salerni registrato a Padova l'11/04/1991, con Rep. n. 16033 e Reg. n. 643.

1.6 – Servitù

Non avendo a disposizione l'Atto di Compravendita, non ci si può esprimere in merito ad eventuali servitù.

1.7 – Vincoli

Non avendo a disposizione l'Atto di Compravendita, non ci si può esprimere in merito ad eventuali vincoli.

1.8 - Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile, dal sopralluogo in data 27/05/2025, non è utilizzato.

1.9 - Iscrizioni e trascrizioni

Dall'analisi della documentazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova, dall'anno 1996 al 2026 (ultimi 30 anni), si segnalano note di iscrizione-trascrizione riguardante l'immobile in oggetto:

- Trascrizione del 21/05/2002 - Registro Particolare 13958 Registro Generale 19850 (Atto Tra Vivi - Costituzione Di Fondo Patrimoniale);
- Iscrizione Del 02/07/2013 - Registro Particolare 3132 Registro Generale 20974 (Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario);

-
- Iscrizione Del 19/06/2017 - Registro Particolare 3902 Registro Generale 22958 (Ipoteca Giudiziale Derivante Da Decreto Ingiuntivo);
 - Iscrizione Del 29/11/2019 - Registro Particolare 8584 Registro Generale 47597 (Ipoteca Giudiziale Derivante Da Decreto Ingiuntivo);
 - Trascrizione Del 06/11/2024 - Registro Particolare 29586 Registro Generale 41616 (Atto Giudiziario - Sentenza Di Apertura Di Liquidazione Controllata).

2 - LEGITTIMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

2.1 - Descrizione della zona

Secondo il Piano Interventi del Comune di Camposampiero (PD), l'immobile ricade all'interno della Zona C1/23 Residenziale, disciplinata dall'Art. 57 delle N.T.O.

Inoltre l'area ricade in vincolo paesaggistico secondo il D.Lgs. n° 42/2004 – Fascia di rispetto da corsi d'acqua, disciplinato dall'Art. 8 delle N.T.O.

Gran parte del Comune di Camposampiero è soggetto anche a vincolo archeologico agro-centuriato, disciplinato dall'Art. 7 delle N.T.O.

2.2 - Convenzioni

Non avendo a disposizione l'Atto di Compravendita, non ci si può esprimere in merito ad eventuali convenzioni edilizie - urbanistiche.

2.3 - Provvedimenti autorizzativi

Dalla perizia precedente, sono emersi i seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 41/81, rilasciata dal Comune di Camposampiero il 25/08/1981.

2.4 - Certificati di agibilità/inizio lavori

Non avendo effettuato l'accesso agli atti al Comune di Camposampiero, non ci si può esprimere in merito ad eventuali Certificati di Agibilità ed Inizio Lavori.

2.5 - Certificazione impianti, dichiarazioni

Non avendo effettuato l'accesso agli atti al Comune di Camposampiero, non ci si può esprimere in merito ad eventuali Certificazioni impianti.

2.6 - Attestato di prestazione energetica

L'immobile, dalla ricerca sul Portale Ve.Net, non è dotato di A.P.E. valido alla data odierna, ma è esonerato dall'obbligo di Certificazione Energetica per la sua categoria catastale (C/6).

2.7 - Dichiarazione di conformità edilizia e urbanistica

Non ci si può esprimere in merito alla regolarità edilizia e urbanistica, in quanto non è stato eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Camposampiero e non si dispone dell'ultimo stato autorizzato dell'unità.

3 - IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

3.1 - Catasto Terreni

Comune di Camposampiero					Provincia di Padova			
Fg.	Mapp.	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduzione	Reddito	
							Dominicale	Agrario
17	1214	-	-	ENTE URBANO	2.675	-	-	-

3.2 - Catasto Fabbricati

Comune di Camposampiero						Provincia di Padova					
Sez.	Fg.	Mapp	Sub	Zona cens.	Micro zona.	Categ	Cl.	Cons	Sup. Cat	Rendita	Tipo rendita
-	17	1214	21	-	-	C/6	1	10 mq	12 mq	€ 18,59	validata
VIA ANTONIO VIVALDI n. 8 Piano S1											

Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.):

Dalle visure catastali e dalle planimetrie catastali aggiornate, emergono i seguenti B.C.N.C.:

- Sub. 1 (accessi pedonali, scala, accesso e androne carraio).

3.3 - Confini

Con riferimento al mappale 1214 sub 21, da Nord in senso orario, piano interrato: mapp 1214 sub 20, mapp. 1214 sub 1, altro mappale, altro mappale.

3.4 - Valore Minimo Catastale

VALORE CATASTALE FISCALE					
Mappale	Sub	Descrizione	Rendita Catastale (€)	Moltiplicatore	Valore complessivo (€)
1214	21	Posto auto p.S1	18,59	126,00	€ 2.342,00
Valore catastale fiscale complessivo					€ 2.342,00

Il valore catastale fiscale ammonta ad € 2.342,00.

3.5 - Dichiarazione di conformità catastale

L'unità immobiliare, rispetto alla planimetria catastale, risulta conforme allo stato attuale.

4 – VALUTAZIONE

Si procede di seguito, alla valutazione economica del bene oggetto di stima, prima ricercando il Valore OMI a puro titolo di riferimento indicativo, poi stimandone il Valore di Mercato utilizzando il metodo del confronto con immobili simili in zona.

4.1 - Valore di mercato medio secondo l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Si assume quale riferimento la zona B1 – Centrale/Capoluogo, corrispondente al centro cittadino di Camposampiero.

Valori OMI disponibili: Abitazione civili in stato conservativo normale, Min. €/mq. 1.000,00 - Max €/mq. 1.250,00

Valore OMI unitario medio: €/mq. $(1.000,00 + 1.250,00) / 2 =$ €/mq. 1.125,00

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

VALORE NORMALE (VALORE OMI)					
Mappale	Sub	Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
1214	21	Posto auto p.S1	3,00	1.125,00	€ 3.375,00
Valore normale OMI complessivo					€ 3.375,00

Valore Normale OMI arrotondato in € 3.375,00 (Euro tremilatrecentosettantacinque/00)

4.2 – Stima del valore immobiliare

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene in esame, data la disponibilità di informazioni di mercato per la destinazione d'uso direzionale, si è ritenuto di applicare il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - M.C.A.), reperendo dalle fonti del mercato immobiliare immobili simili a quello in esame "Comparables" ed appartenenti allo stesso segmento di mercato rappresentato da immobili quanto più simili per, localizzazione, destinazione d'uso, tipologia immobiliare, consistenza, stato manutentivo, livello di prezzo, rispetto all'immobile da stimare "subject".

Nella seguente tabella vengono indicati, il segmento di mercato di appartenenza del subject, i rapporti mercantili percentuali che intervengono per il calcolo delle superfici commerciali secondarie (vani accessori, terrazzo, giardino, etc.) rispetto alla superficie commerciale principale (vani principali, servizi igienici, etc.) dell'immobile e lo stato manutentivo.

SEGMENTO DI MERCATO DEL SUBJECT	
Localizzazione	Via A. Vivaldi n. 8 - Camposampiero (PD)
Destinazione d'uso	Residenziale
Tipologia immobiliare	Posto auto
Consistenza (Sup. Commerciale mq.)	3,00
Classe di Stato manutentivo	2
Livello dei prezzi OMI	1.125,00

RAPPORTI MERCANTILI	
Superficie principale (posto auto p.S1)	30%

STATO MANUTENTIVO	
Livello Minimo	1
Livello Medio	2
Livello Massimo	3
Passaggio di stato manutentivo	€ 5.000,00

Lo stato manutentivo del fabbricato, riguarda la condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, etc. Le classi di stato manutentivo sono definite su tre livelli: Minimo, Medio, Massimo.

Livello Minimo (1): L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

Livello Medio (2): L'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

Livello Massimo (3): Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

I costi per il passaggio di stato manutentivo rappresentano l'importo stimato che un conduttore dovrebbe sostenere per raggiungere un livello manutentivo superiore e corrisponde all'ammontare complessivo stimato delle opere edilizie ed impiantistiche (es: rifacimento struttura, rifacimento impianti, etc.).

Di seguito vengono riportare le caratteristiche dei beni comparabili assunti per il confronto con il bene in esame.

ASSUNZIONE DEI COMPARABILI

COMPARABILE A	
Data annuncio	-
Localizzazione	Via Bella Venezia, Castelfranco Veneto (TV)
Destinazione d'uso	Residenziale
Tipologia immobiliare	Garage
Consistenza (mq.)	30,00
Prezzo unitario (€/mq.)	€ 616,67
Prezzo	€ 18.500,00

COMPARABILE B	
Data annuncio	-
Localizzazione	Via Muson 11, Camposampiero (PD)
Destinazione d'uso	Residenziale
Tipologia immobiliare	Garage
Consistenza (mq.)	30,00
Prezzo unitario (€/mq.)	€ 583,33
Prezzo	€ 17.500,00

Nella tabella seguente viene riportato il modello di M.C.A. per la determinazione del valore unitario medio da applicare alla superficie commerciale del Subject finalizzato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile. Sono presenti i dati, i rapporti mercantili, i prezzi marginali e la valutazione finale.

Si fa notare che ai prezzi di vendita annunciati dei comparabili, in fase di confronto verrà prudenzialmente detratta una quota del 15% in ragione della trattativa commerciale presumibile tra venditore ed acquirente. Tale percentuale è da ritenersi quale più probabile, come indicato nelle statistiche degli anni precedenti dalle fonti di settore (Nomisma, Scenari Immobiliari, etc.).

MARKET COMPARISON APPROACH			
TABELLA DEI DATI			
prezzo e caratteristiche	comparabile A	comparabile B	subject
prezzo totale (€)	€ 18.500,00	€ 17.500,00	
prezzo totale deprezzato 15% (€)	€ 15.725,00	€ 14.875,00	
superficie principale (mq)	30,00	30,00	10,00
superficie secondaria (mq)	0,00	0,00	0,00
superficie secondaria (mq)	0,00	0,00	0,00
superficie secondaria (mq)	0,00	0,00	0,00
stato manutentivo	2	2	2
superficie commerciale (mq)	30,00	30,00	10,00
RAPPORTI MERCANTILI			
caratteristiche	comparabile A	comparabile B	subject
superficie principale	100%	100%	100%
superficie secondaria	0%	0%	0%
superficie secondaria	0%	0%	0%
superficie secondaria	0%	0%	0%
passaggio di stato manutentivo	5.000,00	5.000,00	5.000,00
PREZZI MARGINALI			
prezzo e caratteristiche (€)	comparabile A	comparabile B	subject
superficie principale	€ 524,17	€ 495,83	€ 495,83
superficie secondaria	€ -	€ -	
superficie secondaria	€ -	€ -	
superficie secondaria	€ -	€ -	
passaggio di stato manutentivo	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
VALUTAZIONE			
prezzo e caratteristiche (€)	comparabile A	comparabile B	subject
prezzo totale	€ 15.725,00	€ 14.875,00	
superficie principale	€ 9.916,67	€ 9.916,67	
superficie secondaria	€ -	€ -	
superficie secondaria	€ -	€ -	
superficie secondaria	€ -	€ -	
stato manutentivo	€ -	€ -	
PREZZI CORRETTI	€ 5.808,33	€ 4.958,33	
divergenza % assoluta	17,143%		
incidenza dei comparabili	0,50	0,50	
VALORE DEL SUBJECT			€ 5.383,33
VALORE DI MERCATO UNITARIO (€/Mq.)			€ 540,00

Dal Metodo del Confronto di Mercato emerge pertanto un valore unitario medio da applicare al subject pari ad €/mq 540,00.

4.3 – Valore di mercato

Il valore di mercato dell'immobile è determinato come di seguito:

VALORE DI MERCATO					
Mappale	Sub	Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
1214	21	Posto auto p.S1	3,00	540,00	€ 1.620,00
Valore di mercato complessivo					€ 1.620,00

Valore di Mercato arrotondato posto auto = € 1.600,00

4.4 - Commento

Dal punto di vista edilizio, non è stato possibile effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Camposampiero pertanto non è possibile dichiarare la conformità urbanistica dell'unità in quanto non sono disponibili i documenti autorizzativi.

Dal punto di vista catastale si dichiara la regolarità catastale dell'immobile.

Per gli aspetti suddetti, per le assunzioni e per le limitazioni poste all'interno della presente perizia, si ritiene che il valore stimato sia il più probabile Valore di Mercato del bene in esame.

05 - ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- 01.00_Inquadramento territoriale
- 01.01_Documentazione fotografica
- 02.00_Inquadramento urbanistico
- 03.00_Documentazione catastale
- 04.00_Valori OMI
- 05.00_Comparabile A
- 05.01_Comparabile B
- 06.00_Ispezioni ipotecarie

Rubano - PD, 15/07/2026

RIVALUTA S.r.l.

Arch. Paolo Mampreso

