



Fascicolo:

PERIZIA DI STIMA

A seguito dell'incarico ricevuto al fine di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Padova alla Via Bergamo civico 6, io sottoscritto geometra Giuseppe Polignano con studio in Padova Via Mentana, 22, iscritto all'albo professionale dei geometri della Provincia di Padova all'ordine n. 3316, ho proceduto alle opportune verifiche come di seguito riportato.

Criteri generali di stima

Nell'esame e nella stima dell'immobile di cui si tratta, ci si è attenuti ai criteri di valutazione informati ad assoluta prudenza, così come è espressamente indicato dalle norme del Codice Civile, pertanto - esperite le indagini presso l'Ufficio Tecnico e l'Agenzia del Territorio competenti, nonché il necessario sopralluogo agli immobili - è possibile esporre quanto segue:

Beni in proprietà di

Comune di Padova - Via Bergamo, 6

[foto 1-22]

Il bene oggetto di perizia si inserisce nel nuovo "Quartiere 5 Sud - Ovest" del Comune di Padova, formatosi dalla fusione degli ex quartieri "9 Armistizio" e "10 Savonarola". proprio in quest'ultimo, nel secondo dopoguerra, ci fu un'esplosione urbanistica rapida e disordinata che portò alla riqualificazione e la sistemazione delle aree in disuso al di fuori delle mura, con la costruzione di nuove viabilità, di case popolari e di alcuni condomini. Proprio a questa fase, si riconduce la costruzione dell'edificio di interesse, risalente per tipologia edilizia, materiali utilizzati ed anagrafica certa, alla prima metà degli anni sessanta, lo stato d'uso e manutenzione dell'edificio risulta nel complesso buono per edifici dell'epoca. Trattasi di un condominio, sviluppato su cinque livelli fuori terra, di complessive sedici unità residenziali, distribuite ai piani primo, secondo, terzo e quarto, ed altrettante autorimesse, oltre ad una cantinola, poste tutte al piano terra.

L'accesso all'edificio avviene direttamente dalla pubblica via, mediante un portone in vetro specchiato con telaio in alluminio che si apre sull'ampio androne comune dove trovano posto il vano scale e l'ascensore comuni.

Salendo al piano primo, si trova l'unità di interesse, dove un portoncino di sicurezza conduce all'ingresso che distribuisce le diverse zone dell'appartamento. la zona giorno si compone di un soggiorno di buone dimensioni, dal quale si accede direttamente alla cucina. Da entrambi i locali si esce sul terrazzo che affaccia a sud.

Dall'ingresso diparte un corridoio che conduce, prima al servizio igienico non finestrato e dotato di piccola zona lavanderia, poi alla zona notte costituita di due camere da letto singole ed una matrimoniale e dal secondo servizio igienico dell'alloggio.

Gli impianti, quali elettrico ed idraulico, sembrerebbero aver subito alcune migliorie in epoca relativamente recente e le condizioni generali sembrerebbero buone. L'impianto termico è condominiale, con contabilizzatori ad ogni terminale di emissione, risulta inoltre installato uno scaldacqua elettrico, posizionato nella zona lavanderia, per l'integrazione dell'acqua calda sanitaria. Si rileva, inoltre, un impianto di climatizzazione dell'aria con split nella zona giorno e nel corridoio della zona notte.

Anche le finiture risalgono a circa una decina di anni fa, segno evidente di una riqualificazione recente, le pavimentazioni infatti sono in legno in tutto l'appartamento, ad eccezione della cucina, pavimentata in gres e dei servizi igienici che presentano pavimentazioni e rivestimenti in monocottura.

Gli infissi interni sono stati sostituiti in epoca recente e sono in telaio in legno e vetrocamera, mentre gli esterni sono costituiti da avvolgibili in pvc.

Infine, con accesso esclusivamente dall'esterno, si trova l'autorimessa esclusiva. Da qui si può uscire agevolmente sulla pubblica via tramite due diversi accessi carrai, entrambi automatizzati.

L'unità immobiliare presenta uno stato d'uso e manutenzione al di sopra della media per edifici dell'epoca, così come lo stato di conservazione complessivo. L'immobile appare commercialmente appetibile, grazie alla posizione, leggermente defilata, ma comoda ai servizi ed alle viabilità da e per il centro città.

La titolarità è riconducibile a _____ nella quota della piena proprietà a seguito di atto a ministero Notaio Casciano di Piazzola sul Brenta del 31.05.2023.

Assunto quanto suesposto, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda

ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" dell'immobile in esame, da valutare alla data attuale.

METODOLOGIA VALUTATIVA ADOTTATA

- *Procedimento diretto o sintetico*

Questo procedimento si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori tipici entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

I prezzi di riferimento devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto di valutazione, ed infine devono essere verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima, le ricerche in tal senso si sono svolte sia presso operatori del settore, sia tramite atti di compravendita effettuati all'interno del medesimo complesso, sia per conoscenza diretta.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali del bene oggetto di perizia e dei beni presi a raffronto.

Sotto questo profilo è già stato rilevato come l'unità in esame non costituisca nell'insieme delle parti elementari un sistema immobiliare esclusivo, pertanto, tenendo in giusta considerazione i dati assunti e le osservazioni di cui sopra, al fine della determinazione del valore di mercato dell'unità, si è ritenuto di privilegiare il procedimento sintetico-comparativo definito in precedenza "per valori tipici di zona".

Immobile in Via Bergamo, 6 - Padova
Foglio 123 mappale 198 sub. 1 abitazione di tipo civile (cat. A/2)
Abitazione

<i>Piano Primo</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Ingresso	mq.	9,81	100%	9,81
Soggiorno	mq.	28,06	100%	28,06
Cucina	mq.	12,92	100%	12,92
Servizio igienico con lavanderia	mq.	5,97	100%	5,97
Corridoio	mq.	5,75	100%	5,75
Camera	mq.	11,64	100%	11,64
Camera	mq.	10,15	100%	10,15
Camera	mq.	19,11	100%	19,11
Corridoio	mq.	6,34	100%	6,34
Servizio igienico	mq.	5,51	100%	5,51
Terrazzo	mq.	10,70	30%	3,21

Totale superficie abitazione ragguagliata	mq.	118,47
--	------------	---------------

Foglio 123 mappale 198 sub. 30 autorimessa (C/6)
Autorimessa

<i>Piano terra</i>		<i>superfici</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. ragg</i>
Autorimessa	mq.	16,25	100%	16,25

Totale superficie abitazione ragguagliata	mq.	16,25
--	------------	--------------

VALUTAZIONE

	Superficie		euro/mq		Valori
Abitazione	118,67	€	1.950,00	= €	231.406,50
Autorimessa	16,25	€	1.300,00	= €	21.125,00
	Valore complessivo immobili	€			252.531,50

Alla luce di quanto sopra descritto lo scrivente Geom. Giuseppe Polignano espone il valore dei beni oggetto della presente perizia, nello stato di fatto in cui essi si trovano ed arrotondato all'intero, in **complessivi euro 250'000,00 (euro duecentocinquantamila,00)**.

Conclusioni

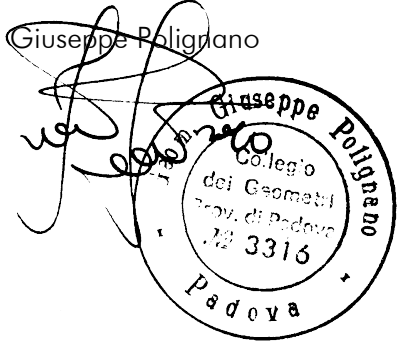
Il valore di mercato assegnato, non rappresenta necessariamente il prezzo finale di compravendita, in quanto quest'ultimo viene determinato in sede di contrattazione dove, oltre agli aspetti di mercato, influiscono anche valutazioni soggettive.

Detto valore prescinde da qualsiasi peso o servitù e da eventuali pregi artistico-storici non espressamente menzionati ed è riferito al solo fabbricato ed alle parti comuni di competenza,

escludendo quindi i mobili, nonché tutti gli arredi e quant'altro non considerato pertinenziale al complesso.

L'otto aprile duemilaventiquattro

Geom. Giuseppe Polignano



Seguono allegati ./.

Documentazione fotografica, visure catastali attuali, planimetrie catastali attuali, estratto di mappa.