



COMUNE DI PADOVA

PROVINCIA DI PADOVA



PERIZIA DI STIMA

**SUL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DETERMINATO ALLA DATA ODIERNA
DI UN APPARTAMENTO COMPLETO DI GARAGE E CANTINOLA FACENTE PARTE DEL
CONDOMINIO "IL PARCO 20" SITO IN COMUNE DI PADOVA IN VIA LUIGI MARSILI, 20**



Committente



Padova li 06.Giugno.2023



1.0 PREMESSA

Il sottoscritto Architetto G. Pietro Perin nato a _____ residente a _____
 _____, con studio professionale a _____
 _____ con c. f. nr. _____ e p. i.v.a. nr. _____ regolarmente iscritto all'Ordine
 degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Padova al numero di
 matricola 965 e all'albo dei CTU Tribunale di Padova Sezione civile nr. 2579 ha ricevuto preciso
 incarico dal Sig. _____

_____ di redigere una perizia di stima tesa alla valutazione del più
 probabile valore di mercato di un immobile ad uso residenziale (APPARTAMENTO COMPLETO DI
 GARAGE E CANTINOLA) facente parte del Condominio "IL PARCO, 20" sito in Via L. Marsili, 20 a
 Padova.

Precisato quanto sopra, lo scrivente perito ha proceduto in data 30.05.2023 ad effettuare il
 sopralluogo di rito presso gli immobili da stimare al fine di valutare visivamente, tecnicamente ed
 attraverso dettagliato rilievo fotografico, l'intera consistenza del medesimo compendio.

In tale sede si sono raccolti dati ed elementi utili alla stesura della presente e che di seguito per
 punti si dà precisa esplicitazione.

**VIENE SIN DA ORA PRECISATO CHE LA PRESENTE PERIZIA DI STIMA VALUTA ED INTERESSA
 L'IMMOBILE NELLA SUA INTERESSA (APPARTAMENTO COMPLETO DI GARAGE E CANTINOLA)
 NONOSTANTE CHE _____ - COMMITTENTE DELLA PRESENTE - NE DETENGA
 SOLAMENTE I 2/3 DELLA NUDA PROPRIETA'.**

**In caso di compravendita, pertanto, risulterà necessario preventivamente procedere alla
 determinazione esatta del valore della quota parte sopra indicata e delle altre quote.**

2.0 P.R.G.-P.I. (Piano Regolatore Generale – Piano degli Interventi)

Da un accesso alla documentazione tecnica presso l'UTC del Comune di Padova, risulta che
 l'immobile ricade in area di tipo "zona B2 – Residenziale di completamento a medio – bassa
 densità" dell'attuale Piano regolatore Generale – Piano degli Interventi, aventi le seguenti
 caratteristiche:

ART. 18 – ZTO B1, B2, B3, B4, B5 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATE

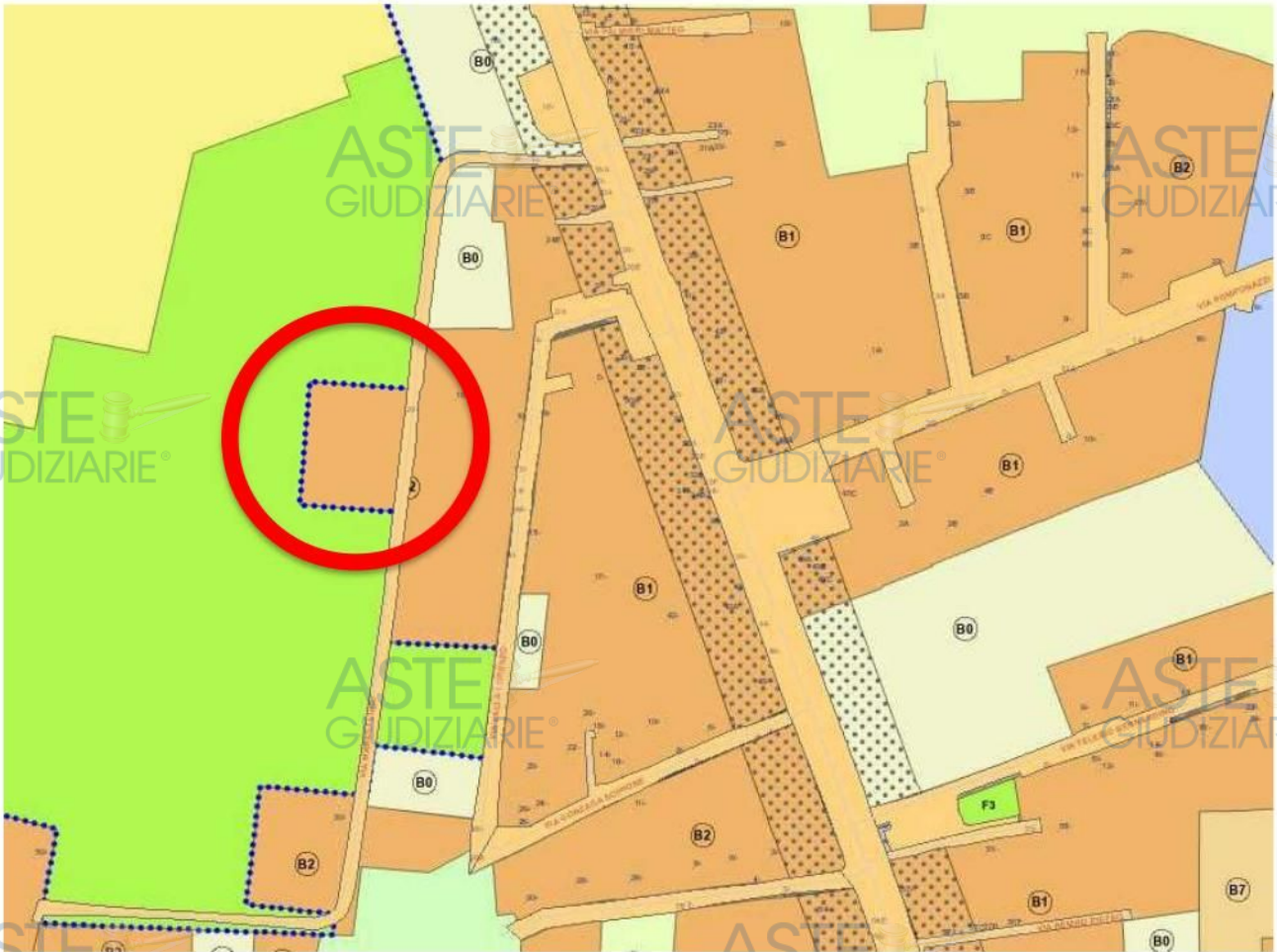
*DEFINIZIONE 1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per le quali
 il PI privilegia gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che non comportano consumo di
 suolo, con l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione, sia a livello urbanistico-edilizio che
 economico-sociale, del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di
 urbanizzazione, assicurando adeguati standard urbanistici. 2. Si articolano nelle seguenti ZTO: a)
 ZTO B1 residenziale di completamento a bassa densità. Comprendono le parti del territorio poste
 prevalentemente nella città consolidata di seconda cintura e nella corona policentrica insediata,
 caratterizzate da isolati di dimensione e forma variabili, con bassa densità fondiaria e tipologie*

edilizie mono o plurifamiliari di edifici isolati su lotto, con una buona dotazione di aree scoperte a giardino. b) ZTO B2 residenziale di completamento a medio-bassa densità Comprendono le parti del territorio poste prevalentemente nella città consolidata di prima e seconda cintura, caratterizzate da isolati di medio-piccole dimensioni e a forma regolare, con medio-bassa densità fondiaria e tipologie edilizie mono o plurifamiliari di edifici isolati su lotto. c) ZTO B3 residenziale di completamento a media densità Comprendono le parti del territorio poste prevalentemente nella città consolidata di prima cintura, caratterizzate da isolati a forma regolare, con media densità fondiaria e tipologie edilizie miste. d) ZTO B4 residenziale di completamento ad elevata densità Comprendono le parti del territorio poste prevalentemente nella città consolidata di prima cintura, ad esempio nei quartieri Arcella, San Giuseppe, Sacra Famiglia e Guizza, caratterizzate da isolati di medio-grandi dimensioni, con elevata densità fondiaria e tipologie edilizie a blocco o plurifamiliare. e) ZTO B5 residenziale di completamento satura Comprendono le parti del territorio situate tra il canale Piovego e la stazione ferroviaria, quelle poste prevalentemente a corona della città storica e in alcuni isolati della città consolidata, caratterizzate da isolati a morfologia variabile, totalmente edificati e con prevalenza di edifici a blocco o plurifamiliare. DESTINAZIONI D'USO 3. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 14, comma 3 delle presenti NTO. MODALITÀ DI INTERVENTO 4. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, si attuano attraverso: a) IED, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) ed e) del DPR 380/2001 che non rientrano nelle casistiche di cui alla successiva lett. b); b) PCC, per interventi che rientrino in una o più delle seguenti casistiche: - interventi di cui all'Art. 11, comma 2 della LR 14/2019; - interventi che prevedano l'adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione; nei casi previsti dall'Art. 8, comma 2, il PCC potrà essere sostituito da IED assistito da Atto d'obbligo. 5. Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti ricompresi nel perimetro delle aree con scheda progettuale o aree da sottoporre ad Accordo Pubblico Privato (APP), nei quali si applicano le norme previste dalla scheda progettuale e/o dall'Accordo Pubblico Privato (APP). PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 6. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti. a) Lotti edificati con mantenimento dell'esistente (senza demolizione e ricostruzione) Gli interventi su edifici esistenti di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con esclusione della demolizione e ricostruzione, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri: V pari all'esistente H pari all'esistente È inoltre consentito il recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, anche mediante l'applicazione dell'Art. 6 della LR 14/2019, con traslazione degli orizzontamenti se necessari.

b) Lotti edificati con demolizione e ricostruzione e/o incrementi di volumetria Gli interventi su edifici esistenti con demolizione e ricostruzione e/o incrementi di volumetria sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri: If Interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento della destinazione d'uso (lett. b1 e b2): b1) residenziale, turistico-ricettiva o direzionale: V di progetto pari all'esistente; b2) commerciale o produttiva: S_{lp} di progetto pari all'esistente, con i limiti e le condizioni stabiliti dall'Art. 29 delle presenti NTO per gli esercizi commerciali; Interventi di demolizione e ricostruzione con variazione della destinazione d'uso (lett. b3 e b4): b3) da commerciale o produttiva a residenziale, turistico-ricettiva o direzionale: V di progetto pari alla superficie calpestabile esistente moltiplicata per un'altezza convenzionale di 3,0 ml; b4) da residenziale, turistico-ricettiva o direzionale a commerciale: S_{lp} di progetto pari alla superficie calpestabile esistente, con i limiti e le condizioni stabiliti dall'Art. 29 delle presenti NTO per gli esercizi commerciali; b5) in alternativa al

calcolo del V o della SIp di progetto come sopra definito, la capacità edificatoria può essere determinata secondo le modalità stabilite dall'Art. 11 e dalle "Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione"; b6) il V o la SIp di progetto di cui alle precedenti lett. b1), b2), b3), b4) e b5) è incrementabile nel rispetto dell'indice fondiario (If): $\leq 1,5$ mc/mq per le ZTO B1 $\leq 2,0$ mc/mq per le ZTO B2 $\leq 3,0$ mc/mq per le ZTO B3 $\leq 4,0$ mc/mq per le ZTO B4 e a condizione che l'intervento garantisca almeno una delle seguenti prestazioni: a) utilizzo esclusivo di crediti edilizi acquistabili nel libero mercato e già registrati nel RECRED; b) raggiungimento di almeno il 50% della capacità edificatoria residua mediante l'utilizzo di crediti edilizi acquistabili nel libero mercato e già registrati nel RECRED, a condizione che la prestazione energetica dell'intero edificio rientri nella classe A4; c) la prestazione energetica dell'intero edificio rientri nella tipologia di "edifici a energia quasi zero" (nZEB) come definiti dall'Art. 2, comma 1, lett. l-octies) del D.Lgs 192/2005 e smi. Premialità Il V o la SIp o la superficie calpestabile è inoltre incrementabile, per le ZTO B1, B2, B3, B4, una volta raggiunto l'If di progetto di cui alla precedente lett. b6), e per la ZTO B5, nelle forme e alle condizioni stabiliti dalla LR 14/2019, fatto salvo l'eventuale adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria. La premialità si applica al volume o alla superficie esistenti, calcolati secondo le modalità sopra definite. $H \leq 9,0$ ml per le ZTO B1 $\leq 12,0$ ml per le ZTO B2 $\leq 15,0$ ml per le ZTO B3 $\leq 21,0$ ml per le ZTO B4 $\leq 30,0$ ml per le ZTO B5 fatte salve diverse previsioni di PUA che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi. c) Lotti non edificati di nuova costruzione. La nuova costruzione è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri: If $\leq 1,5$ mc/mq per le ZTO B1 $\leq 2,0$ mc/mq per le ZTO B2 $\leq 3,0$ mc/mq per le ZTO B3 $\leq 4,0$ mc/mq per le ZTO B4 $\leq 5,0$ mc/mq per le ZTO B5 Premialità Il V è incrementabile fino ad un massimo del 20% dell'If di progetto sopra definito, mediante l'utilizzo di crediti edilizi acquistabili nel libero mercato e già registrati nel RECRED. $H \leq 9,0$ ml per le ZTO B1 $\leq 12,0$ ml per le ZTO B2 $\leq 15,0$ ml per le ZTO B3 $\leq 21,0$ ml per le ZTO B4 $\leq 30,0$ ml per le ZTO B5. Norme comuni per le ZTO B1, B2, B3, B4, B5 Vanno rispettati i seguenti parametri urbanistici: IC $\leq 40\%$ di Sf per interventi di nuova costruzione $\leq 40\%$ di Sf per interventi di demolizione e ricostruzione con IC esistente $< 70\% \leq 50\%$ di Sf per interventi di demolizione e ricostruzione con $70\% \leq IC$ esistente $\leq 90\% \leq 60\%$ di Sf per interventi di demolizione e ricostruzione con $90\% < IC$ esistente $\leq 100\%$ Negli interventi sugli edifici esistenti, con esclusione della demolizione e ricostruzione, qualora l'IC esistente sia maggiore al limite prescritto, potrà rimanere lo stesso. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, qualora l'IC esistente sia maggiore al limite prescritto, potrà rimanere lo stesso nel caso di edifici che costituiscono una cortina edilizia risultando in aderenza agli edifici confinanti e avendo il prospetto principale verso la pubblica via (edifici a cortina, etc.). Ipf a) pari allo stato di fatto ante intervento, per interventi di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, esclusa la demolizione e ricostruzione b) $\geq 30\%$ di Sf, e comunque non inferiore allo stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione c) $\geq 40\%$ di Sf, per interventi di nuova costruzione. Sono fatti salvi i criteri di verifica di cui all'Art. 62.1, comma 4 del RE. Densità arborea 1 albero ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza, per interventi di demolizione e ricostruzione, incrementi di volumetria o nuova costruzione Dc si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5 Df si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5 Ds si applicano le distanze minime dalle strade stabilite dall'Art. 5 Dz si applicano le distanze minime dai confini di zona stabilite dall'Art. 5.8. Sono sempre ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi e limitatamente per gli edifici esistenti alla data del 27 maggio 1983 gli interventi di ampliamento, anche oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria esistente e l'altezza massima, mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata e trascritta, in misura non superiore a mc 100 (cento) per ogni singola unità

abitativa esistente alla stessa data. L'ampliamento è ammesso solo per gli edifici residenziali nel rispetto dei limiti di distanza previsti dall'art. 5 e non può essere utilizzato per la formazione di nuove unità abitative.



Piano degli Interventi zona B2 residenziale di completamento a medio-bassa densità

3.0 DATI CATASTALI

L'immobile in oggetto risulta censito presso Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Padova:

*** COMUNE DI PADOVA:**

C.T. (Catasto Terreni): foglio 181 particella 189 della superficie complessiva pari a mq. 1.486,00

*** COMUNE DI PADOVA**

C.F. (Catasto Fabbricati): foglio 181 particella 189 sub 11, 20 e 26 oltre che i millesimi del sub 28 (BCNC)

Di cui:

-Particella 189 sub 11, Zona cens. 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,0 vani, Rendita Euro 787,60; confini catastali: a nord e a est prospetto su scoperto comune sub 28 b.c.n.c., a ovest sub 12, a sud sub 10;

-Particella 189 sub 20, Zona cens. 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16,00 mq., Rendita Euro 45,45; confini catastali: a nord sub 21, a sud sub 19, a est vano scala sub 28 b.c.n.c., a ovest scoperto comune sub 28 b.c.n.c.;

-Particella 189 sub 26, Zona cens. 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 4,00 mq., Rendita Euro 10,12; confini catastali: a nord e a est sub 28 b.c.n.c., a sud sub 15 e 16, a ovest sub 18.

4.0 TITOLI AUTORIZZATIVI

Ai fini identificativi l'immobile risulta essere stato costruito ed eretto attraverso e con l'ausilio dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal COMUNE DI PADOVA.

-Concessione Edilizia nr. 1559/99 del 24.11.1999

-Concessione Edilizia a Sanatoria (a sensi art. 97 comma 1 LR 61/85) nr.1559/99/1 del 14.12.2000, Pratica nr. 5664/00.

5.0 SOPRALLUOGO

In data 30.Maggio.2023 ho provveduto, come per prassi, ad eseguire un sopralluogo presso gli immobili da periziare al fine di prendere cognizione dell'insieme, dell'intorno e di tutti gli altri elementi interni ed esterni che in qualche maniera possono e potrebbero influenzare la stima riscontrando quanto segue:

Il bene immobile oggetto di stima, costituito da un appartamento completo di garage e cantinola, risulta essere ubicato all'interno di un condominio formato complessivamente da nr. 12 appartamenti completi di garage ed alcune cantinole.

DESCRIZIONE DEL CONDOMINIO:

Il condominio è collocato nel Comune di Padova in Via Luigi Marsili, 20 in località denominata del "Santissimo Crocifisso" ai margini di un'ampia zona a verde, non edificabile, ed un intorno costituito da immobili prevalentemente ad uso residenziale di tipo uni-bi familiare ed a condominio.

Il condominio, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima risulta, tuttavia, servito da viabilità locale, illuminazione, parcheggi, oltre che da tutti i sottoservizi con marciapiedi, strade asfaltate a completamento e si trova nei pressi del centro della località in posizione ben comoda a raggiungere tutti i servizi (fermata bus, farmacia, supermercato, scuole ecc.).

L'immobile da periziare consiste, come sopra accennato, da un appartamento completo di mansarda ubicato al piano secondo e terzo (sottotetto), oltre che da una cantinola e garage posizionati al piano terra il tutto eretto grazie ai titoli autorizzativi sopra enunciati.

Esternamente l'intero fabbricato risulta recintato da una cinta in calcestruzzo per un'altezza di circa cm. 50 con soprastante rete metallica, fornito di accessi sia pedonale e sia carraio con cancellate metalliche fornite di apertura elettrificata. Esternamente all'immobile ma in proprietà del condominio sono stati ricavati dei parcheggi ad uso del condominio.

La superficie perimetrale a terra del condominio è completata con una pavimentazione in masselli autobloccanti (betonelle) e delle aiuole di abbellimento.

L'intero immobile formato da una struttura fuori terra a pianta rettangolare è costituito da un piano terra ove trovano collocazione i garage forniti di portone in lamiera zincata, delle cantinole anch'esse fornite di porte in lamiera zincata, mentre un portico con pavimentazione in gres cinge tutto il perimetro ove sul fronte principale lascia spazio l'accesso condominiale dal quale si prosegue per il vano scale condominiale, ove le finiture delle superfici a terra sono in granito sia per i piani che per le scale.

Al piano primo sono collocati 6 appartamenti così come per il secondo anche se quest'ultimi risultano forniti di mansarda ed una terrazza (solo per i quattro appartamenti d'angolo) al terzo piano collegate all'appartamento medesimo di riferimento per mezzo di una scala interna.

La struttura del condominio (eretto alla fine dello scorso secolo 1999/2001) è di tipo misto con fondamenta, pilastri travi in cemento armato e murature sia di tamponamento divisoria e portante in laterizio.

I poggiali e le cornici di copertura esistenti sono stati realizzate in calcestruzzo a faccia mentre i parapetti delle terrazze sono completati con una ringhiera metallica. La copertura a due falde è fornita di grondaie in rame ricavate all'interno delle cornici perimetrali ed un manto di completamento eseguito con tegole in cemento forma l'intera lavorazione visibile.

Ad ingentilire i prospetti si riscontra la presenza di un rivestimento per alcuni parti delle facciate eseguito con l'impiego di mattoni a vista dove spiccano i fori finestra e porta finestra con infissi in legno e chiusure con avvolgibili plastici di colore bianco mentre le altre superfici risultano intonacate a civile e tinteggiate color giallo ocra.

Lo stato di manutenzione dell'intero condominio e del contesto del lotto di pertinenza esterno, nonostante il fabbricato abbia più di vent'anni è da ritenersi discreto anche se necessiterebbe di interventi programmati di manutenzione ordinaria.

La tipologia costruttiva, tipica del periodo per metodologia costruttiva, non prevedeva una particolare attenzione in tema di isolamento termico ove la classe energetica, da quanto rilevabile visivamente ad opinione dello scrivente non fornisce particolari "soddisfazioni".

Interessante sarebbe stato, senz'altro, aver aderito ad una riqualificazione energetica anche per tramite delle norme che regolano il csd superbonus.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN PROPRIETA' (appartamento, garage e cantinola)

Come sopra accennato le unità immobiliari in proprietà all'interno del condominio sopra descritto ed oggetto della presente perizia sono costituite da un garage ed una cantinola al piano terra e l'appartamento vero e proprio ubicato al piano secondo con collegata una mansarda e una terrazza al piano terzo.

Per il garage e la cantinola al piano terra non c'è molto da indicare se non che risultano completi di intonaco e tinteggiatura accessibili da un basculante (garage) ed una porta in lamiera (cantinola). I vani sono privi di riscaldamento ma completi di impianto elettrico e pavimentazione a finire in gres. L'appartamento è costituito al piano secondo da un'ampia zona giorno con zona dedicata al soggiorno-pranzo ed una zona dedicata e destinata a cucina. La zona notte è formata da una camera un bagno ed un disimpegno. Allo stesso piano trovano collocazione una terrazza e un poggiale. La prima in corrispondenza della zona giorno e il poggiale a servizio della camera.

La mansarda, raggiungibile attraverso una scala interna in calcestruzzo rivestita di legno, è formata da un locale ripostiglio/soffitta completo di un ampio abbaino per fornire il vano di un'adeguata illuminazione oltre che da un bagno completo a sua volta di un'apertura a soffitto (velux). Dal vano

ad uso ripostiglio/soffitta per tramite di una porta finestra si accede ad un'ampia terrazza a completamento.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione di tipo autonomo completa di boiler per acqua calda sanitaria. Il riscaldamento è garantito poi con sistema di distribuzione e a mezzo radiatori in ghisa collocati in tutti i vani.

Il sistema idrico sanitario con tubazioni sottotraccia fornisce acqua calda e fredda ai bagni e al livello della cucina.

I bagni sono dotati di sanitari e miscelatori per l'irrogazione idrica.

Esiste inoltre un impianto split composto da un fan coil collocato al piano appartamento ed uno al piano mansarda al fine di garantire l'adeguato raffrescamento nel periodo estivo mentre le motocondensanti esterne per lo scambio frigorifera/calorie sono collocate sulla terrazza al rispettivo piano.

L'impianto elettrico è presente in una conformazione standard completo di video citofono, quadro elettrico principale ed allarme.

Gli infissi verso l'esterno sono in legno con invetriate fornite di doppio vetro, guarnizioni e cassonetto copri rullo per avvolgibile di tipo standard.

Le porte sono di tipo tamburato ad una specchiatura dotate di maniglia e serratura con finitura in legno tanganika tinta ciliegio.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti sia interni che esterni (terrazze) all'appartamento sono completati con piastrelle in gres/ceramica e battiscopa in legno di ramino tinta ciliegio (per gli interni) ed in gres per gli esterni.

6.0 DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI CONVENZIONALI

Per la determinazione della superficie commerciale convenzionale vengono stabiliti i seguenti parametri e criteri normalmente in uso ed impiegati per il calcolo delle superfici.

Determinazione delle superfici reali lorde:

PIANO	LOCALE	DIMENSIONI (m.)	SUPERFICIE (mq)
P. terra	cantinola	2,10 x 2,70	5,67
	garage	2,80 x 6,40	17,92
P. secondo	appartamento	9,35 x 7,60	71,06
		4,70 x 1,60	7,52
		1,30 x 1,20	1,56
	terrazzi	4,80 x 3,00	14,4
		5,00 x 1,50	7,5
P.terzo	mansarda	6,60 x 5,40	35,64
	terrazzo	10,00 x 4,40	44
		5,30 x 1,00	5,3



Determinazione delle superfici commerciali convenzionali.

A tal proposito, convenzionalmente, e nel mercato, sono stati definiti i seguenti parametri di valutazione

- | | |
|--|--|
| 1) Superfici ad uso abitativo: | VALUTAZIONE AL 100% DELLA SUPERFICIE LORDA |
| 2) Superfici ad uso garage, cantinola: | VALUTAZIONE AL 50% DELLA SUPERFICIE LORDA |
| 3) Poggioli, terrazze, logge ecc.: | VALUTAZIONE AL 30% DELLA SUPERFICIE LORDA |
| 4) Sottotetti/mansarde | VALUTAZIONE AL 50% DELLA SUPERFICIE LORDA |

Da cui ne deriva:

- **Piano terra (GARAGE e CANTINOLA)**

$$23,59 \text{ mq} \times 50\% = 11,79 \text{ mq}$$

- **Piano secondo (APPARTAMENTO):**

$$80,14 \text{ mq} \times 100\% = 80,14 \text{ mq}$$

- **Poggioli:**

$$21,90 \text{ mq} \times 30\% = 6,57 \text{ mq}$$

Piano terzo (MANSARDA):

$$35,64 \times 50\% = 17,82 \text{ mq}$$

- **Terrazzo:**

$$49,30 \times 30\% = 14,79 \text{ mq.}$$

TOTALE = 131,11 mq

La consistenza metrica commerciale dell'immobile risulta, pertanto, di 131,00 mq. arrotondati.

N.B. Nella determinazione della superficie commerciale convenzionale non viene considerata la superficie riferita all'incidenza determinata dai millesimi di proprietà nei beni comuni non censibili in quanto viene assunto nella stima un valore a metro quadro tale da assorbire tale incidenza.



7.0 STIMA



Da una ricerca fatta tra operatori del mercato immobiliare e attraverso verifica delle varie banche dati (Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare, ecc.) si è rilevato che il valore a metroquadrato commerciale per unità immobiliari le cui caratteristiche equivalgono a quelle sopra richiamate corrisponde ad euro/mq. 1.850,00 (dicasi milleottocentocinquanta/00).

Da cui ne deriva:

$$131,00 \text{ mq./comm.li} \times 1.850,00 \text{ euro/mq.} = 242.350,00 \text{ euro}$$



Al valore commerciale appena assegnato, va, tuttavia, applicato un coefficiente di vetustà, che ne determina un deprezzamento, dati i 23 anni di vita del fabbricato:

Euro 242.350,00 x 0,810= Euro 196.303,50

ARROTONDAMENTO EURO 196.300,00

Per la valutazione si è scelto il metodo cosiddetto "per confronto" ovvero quello rilevabile per comparazione su immobili analoghi ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e che siano stati oggetto di compravendita nell'ultimo anno. Tali valutazioni tengono, altresì conto di tutti gli elementi sopra enunciati oltre che dell'attuale situazione di mercato che a seguito dell'aumento dei tassi di interesse bancari sta creando un rallentamento alla timida ripresa che si era registrata dal post-covid sino fine dello scorso anno.

8. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto espresso con la presente perizia si dichiara che il più probabile valore di mercato alla data odierna dell'appartamento completo di cantinola garage e terrazzi come sopra rappresentato e quindi nella sua interezza corrisponde ad **Euro 196.300,00 (dicasi centonovantaseimilatrecento/00)**.

La presente perizia composta da nr.10 cartelle dattiloscritte oltre agli allegati indicati al successivo punto 9) e viene rilasciata per gli usi consentiti dalla legge dichiarando che i dati in essa contenuti corrispondono alla verità e che il sottoscritto estensore ha svolto il proprio incarico nella massima e totale imparzialità senza influenze esterne di sorta.

9. ALLEGATI

- 1.Elenco subalterni elaborato planimetrico e planimetrie catastali.
- 2.Visure catastali.
- 3.Estatto Banca dati quotazioni immobiliari (secondo semestre 2022) Agenzia delle Entrate
- 4.Rilievo fotografico.

Il Perito

Giampietro Perin Architetto

Firmato digitalmente da

Gianpietro Perin

CN = Gianpietro Perin

C = IT



COMUNE DI PADOVA

PROVINCIA DI PADOVA



PERIZIA DI STIMA

**SUL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO DETERMINATO ALLA DATA ODIERNA
DI UN APPARTAMENTO COMPLETO DI GARAGE E CANTINOLA FACENTE PARTE DEL
CONDOMINIO "IL PARCO 20" SITO IN COMUNE DI PADOVA IN VIA LUIGI MARSILI, 20**

****AGGIORNAMENTO****



Committente:



Padova li 09.Lugio.2025



Il sottoscritto Architetto G. Pietro Perin nato a

residente a

con studio professionale a

con c. f. nr. e p. i.v.a. nr. regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori e Conservatori della Provincia di Padova al numero di matricola 965 e all'albo dei CTU Tribunale di Padova Sezione civile nr. 2859 in qualità di estensore nel giugno 2023 per conto del Sig.

residente a di una perizia di stima tesa alla valutazione del più probabile valore di mercato di un immobile ad uso residenziale (APPARTAMENTO COMPLETO DI GARAGE E CANTINOLA) facente parte del Condominio "IL PARCO, 20" sito in Via L. Marsili, 20 a Padova, considerato il tempo trascorso dalla data di elaborazione della suddetta perizia e pertanto la variazione dello stato di manutenzione nonché le mutate condizioni del mercato immobiliare che hanno visto, rispetto al 2023, un ulteriore rallentamento delle vendite, di seguito a fornire un AGGIORNAMENTO del valore di perizia a suo tempo determinato.

In primo luogo, si precisa che, sia nell'immobile oggetto di perizia sia nelle parti comuni del condominio cui l'immobile appartiene, non sono stati eseguiti lavori di manutenzione/ristrutturazione tali da determinarne un incremento di valore rispetto al passato.

Fermo restando, pertanto, tutto quanto già evidenziato e descritto nella perizia del giugno 2023, da una ricerca svolta tra operatori del mercato immobiliare, si è rilevato che alla data odierna il valore a metro quadrato commerciale per unità immobiliari con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente stima corrisponde ad **euro/mq 1800,00** (dicasi euro/mq milleottocento/00)

Da cui ne deriva:

131,00 mq./comm.li x 1800,00 euro/mq. = 235.800,00 euro

Al valore commerciale appena assegnato va, tuttavia, applicato un coefficiente di vetustà, che ne determina un deprezzamento, dati i 25 anni di vita del fabbricato:

Euro 235.800,00 x 0,80= Euro 188.640,00

ARROTONDAMENTO EURO 188.600,00

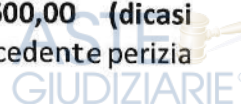
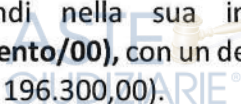
Come nel 2023, per la valutazione si è scelto il metodo cosiddetto "per confronto" ovvero quello rilevabile per comparazione su immobili analoghi ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e che siano stati oggetto di compravendita nell'ultimo anno. Tali valutazioni tengono, altresì, conto di tutti gli elementi sopra enunciati oltre che dell'attuale situazione di mercato che, a seguito dell'aumento dei tassi di interesse bancari e della generale incertezza determinata dalla situazione politico-economica internazionale, sta registrando ancora un rallentamento alla timida ripresa che si era registrata negli anni post covid, in particolare per quanto riguarda gli immobili "usati". Infatti, nonostante negli ultimi anni ci sia stato un generale incremento di valore degli



immobili nuovi, per il tipo di immobili in esame (usati) e per la zona presa in considerazione, in realtà non si sono registrati particolari incrementi.



Alla luce di quanto espresso, con la presente si dichiara che il più probabile valore di mercato aggiornato alla data odierna dell'appartamento completo di cantinola garage e terrazzi come sopra rappresentato e quindi nella sua interezza corrisponde ad **Euro 188.600,00 (dicasi centottantottomilaseicento/00)**, con un decremento pari al 3,922 % rispetto alla precedente perizia (stima precedente Euro 196.300,00).



Il presente aggiornamento di perizia composto da nr. 3 cartelle dattiloscritte, oltre agli allegati come sotto riportati, viene rilasciato per gli usi consentiti dalla legge dichiarando che i dati in esso contenuti corrispondono alla verità e che il sottoscritto estensore ha svolto il proprio incarico nella massima e totale imparzialità, senza influenze esterne di sorta.



Il Perito

Giampietro Perin Architetto



Allegati:

- Estratto Banca dati quotazioni immobiliari (secondo semestre 2024) Agenzia delle Entrate

