

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di PADOVA

Oggetto

Determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari ubicate in Padova, via Brigata Padova n. 17, di proprietà INPS - Istituto Nazionale della Previdenza Sociale, da porre in vendita singolarmente.

**APPARTAMENTO: ID GEMPI 700002251 - ID FISCO 6782
POSTO AUTO COPERTO: ID GEMPI 700002127 - ID FISCO 6801**

Committente

**INPS - ISTITUTO NAZIONALE
PREVIDENZA SOCIALE - VENEZIA**

Consulente Tecnico INPS

Architetto Enrico Orlandi

Metodo di Stima:

MCA

Confronto Diretto



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dei seguenti beni immobiliari:

- APPARTAMENTO SCALA E - INTERNO 16 - PIANO 4 - Fabbricato sito nel comune di PADOVA (PD) VIA BRIGATA PADOVA N. 17 E SOFFITTA
- POSTO AUTO COPERTO - INT. 9 - Fabbricato sito nel comune di PADOVA (PD) VIA BRIGATA PADOVA N. 17

COMMITTENTE E PROPRIETARIO

INPS - ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE, sede legale in VENEZIA (VE), 30123, DORSODURO 3500/D, , Partita IVA 02121151001 codice fiscale 80078750587.

Direttore Regionale
Dott. Antonio Pone

CONSULENTE TECNICO INPS

Architetto Enrico Orlandi, nato a VERONA il 14/05/1966 e residente nel Comune di VENEZIA (VE), S. Croce 929, codice fiscale RLNNRC66E14L781I, con studio in VENEZIA, S. Croce 929, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al numero 4044 il 11/11/2008.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- **MCA**
- **Confronto Diretto**

MCA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(EST) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(EST) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

Il prezzo marginale **P (Liv)** viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P \text{ (Liv)} = \text{Prz MQ (comp.)} * [- RM / (1-RM)]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P \text{ (Liv)} = \text{Prz MQ (comp)} * (- RM)$$

PREMESSA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Architetto Enrico Orlandi, avendo ricevuto incarico da INPS - ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE - VENEZIA, di redigere perizia di MCA-Confronto Diretto, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA-Confronto Diretto, si ha:

Determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari ubicate in Padova, via Brigata Padova n. 17, di proprietà INPS - Istituto Nazionale della Previdenza Sociale, da porre in vendita singolarmente.

APPARTAMENTO: ID GEMPI 700002251 - ID FISCO 6782

POSTO AUTO COPERTO: ID GEMPI 700002127 - ID FISCO 6801

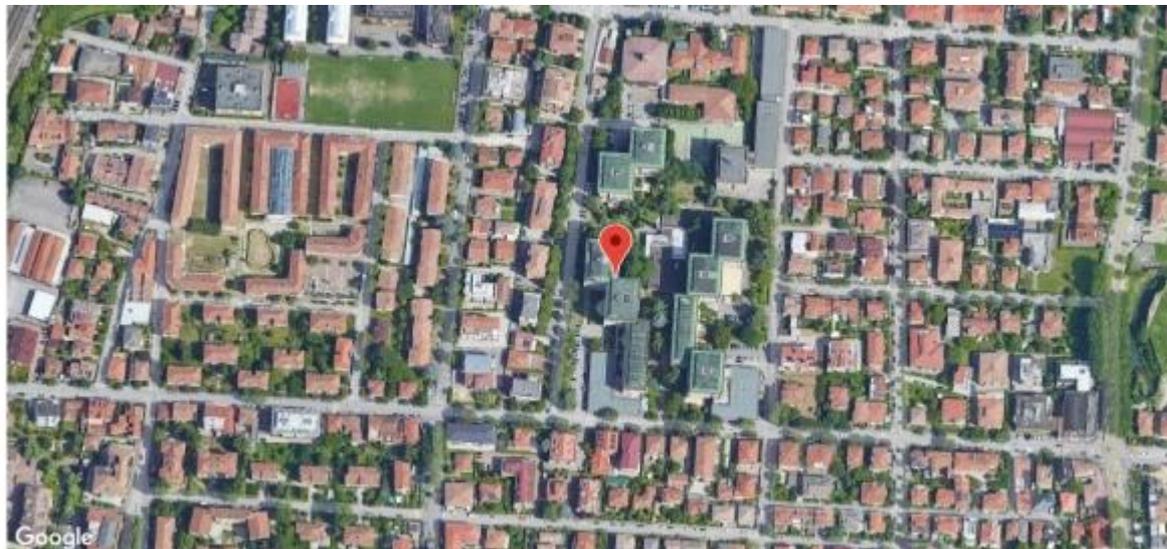
Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

Comune:	PADOVA (PD), 35138
Indirizzo:	VIA BRIGATA PADOVA N. 17



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Elenco sopralluoghi effettuati:

APPARTAMENTO SCALA E - INTERNO 16 - PIANO 4 - Fabbricato sito nel comune di PADOVA (PD) VIA BRIGATA PADOVA, 17 E SOFFITTA

- 16/03/2021 Sopralluogo effettuato con la collega Barzon per la verifica della scala B Via Brigata Padova 17

POSTO AUTO COPERTO - INT. 9 - Fabbricato sito nel comune di PADOVA (PD) VIA BRIGATA PADOVA, 17

- 16/03/2021 Sopralluogo effettuato con la collega Barzon per la verifica della scala B Via Brigata Padova 17

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

Tutte le informazioni riguardanti gli aspetti catastali ed urbanistici dei beni immobili oggetto di stima sono stati forniti al valutatore dall'ufficio Patrimonio INPS.

Elenco immobili oggetto della perizia

- 1) APPARTAMENTO SCALA E - INTERNO 16 - PIANO 4 - Fabbricato sito nel comune di PADOVA (PD) VIA BRIGATA PADOVA,17, censito al foglio (vedi Scheda immobile n° 1 e Scheda di valutazione n° 1)
- 2) POSTO AUTO COPERTO - INT. 9 - Fabbricato sito nel comune di PADOVA (PD) VIA BRIGATA PADOVA,17, censito al foglio (vedi Scheda immobile n° 2 e Scheda di valutazione n° 2)

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

APPARTAMENTO SCALA E - INTERNO 16 - PIANO 4 - Fabbricato sito nel comune di PADOVA (PD) VIA BRIGATA PADOVA N. 17.

Ubicazione

Comune:	PADOVA (PD), 35138
Indirizzo:	VIA BRIGATA PADOVA N. 17
Piano:	4
Scala:	E
Interno:	16

Descrizione e confini

Complesso immobiliare denominato "Palestro", composto da corpi di fabbrica diversi, ad alta intensità abitativa, realizzati alla fine degli anni sessanta.

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in via BRIGATA PADOVA, civico 17, piano quarto, interno 16.

Si compone di: ingresso, soggiorno ampio e cucina separati, due bagni ciechi, tre camere ed un ripostiglio.

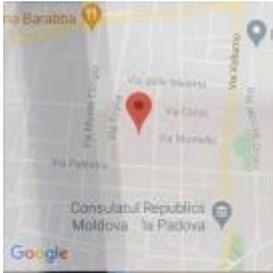
Sono inoltre compresi: soffitta al piano IX sottotetto e posto auto al piano interrato autorimessa.

L'orientamento della u.i. è così disposto: soggiorno e cucina verso est, due camere da letto verso sud.

La vista è discreta così come la illuminazione naturale e l'ariosità.



INGRESSO



16 Mar 2021 10:38:06
125° SE
23 Via Tirana
Provincia di Padova
Veneto



SOGGIORNO



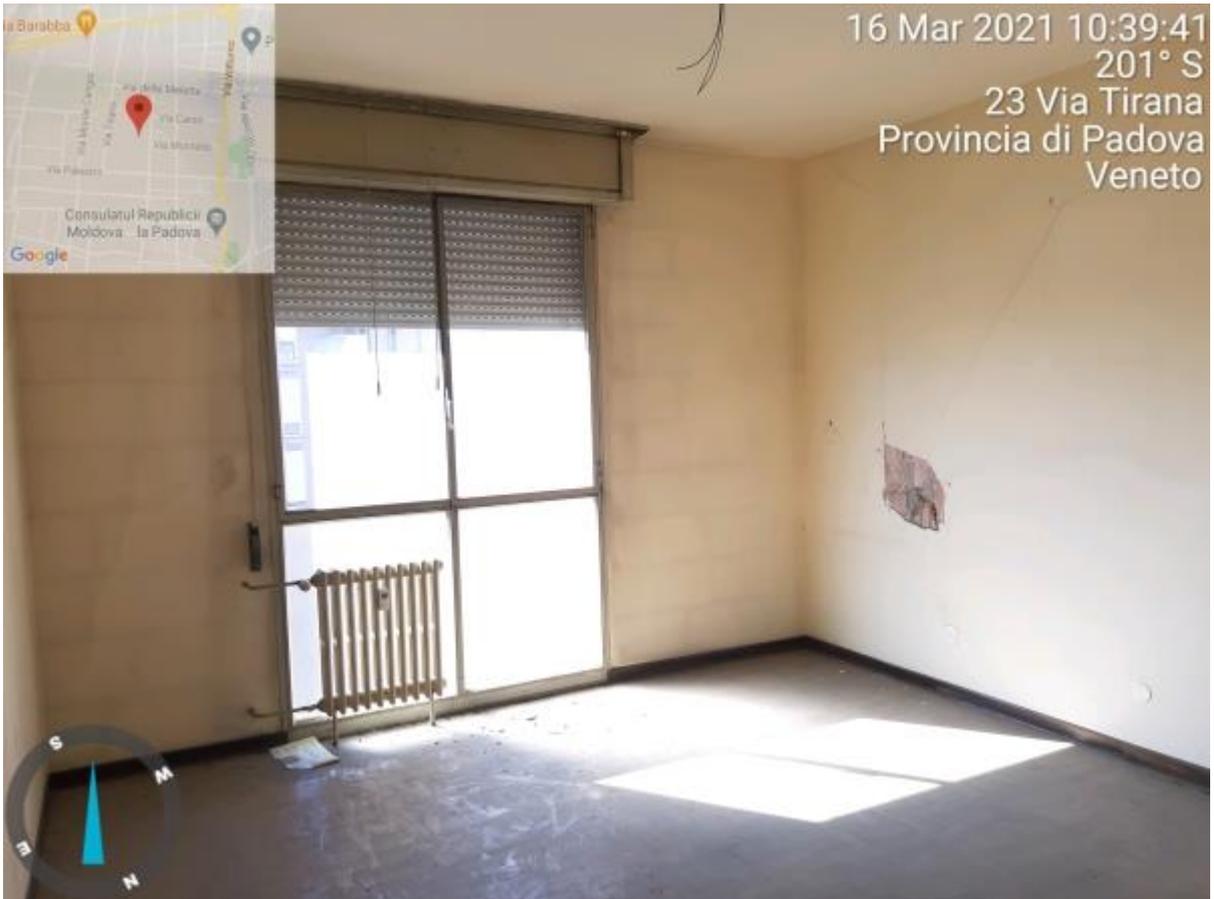
CUCINA



CORRIDOIO



BAGNO



CAMERA

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
INPS - ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Padova
Zona censuaria:	2
Sezione:	U
Foglio:	85
Mappale:	482
Subalterno:	78
Categoria:	A/2
Classe:	5
Consistenza:	6,5
Rendita catastale:	1.393,14 €
Valore catastale:	175.535,64 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.250,00	1.550,00	Lorda	5,10	7,30	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

L'area su cui insistono le unità immobiliari ricade secondo il vigente PI (ex PRG) in zona residenziale 1 di completamento. Le aree scoperte di pertinenza del complesso ricadono in zona destinata ad aree per il verde pubblico di interesse generale.

Come riportato nella documentazione fornita dall'Ufficio Patrimonio della Direzione Regionale Veneto, gli immobili in cui sono ricompresi quelli oggetto della presente stima sono stati costruiti con licenza edilizia in variante prot. n. 11139/69, Reg. n. 167/69 del 6 Marzo 1967. Sono stati rilasciati i seguenti certificati di agibilità dal Comune di Padova: prot. n. 19675 reg. n. 206 in data 17.07.1970 - prot. n. 44782 reg. n. 459 in data 14.10.1970 - prot. n. 50541 reg. n. 497 del 14.10.1970 reg. n. 37 del 20.03.1969.

Stato di conservazione e manutenzione unità immobiliare

L'unità immobiliare è datata al periodo di costruzione dell'edificio.

Non sono state effettuate opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione interna durante tutto il periodo di vita dell'immobile.

Lo stato conservativo, quindi, è da considerarsi conforme alla vetustà della unità immobiliare oggetto di studio.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'edificio è nel complesso discreta in relazione alla vetustà (fine anni sessanta).

Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici della u.i. sono datati al periodo della costruzione dello stabile, fine anni sessanta. Non sono state fornite al perito documentazioni certificative.

Finiture

Le finiture interne della u.i. sono riconducibili al periodo storico della costruzione, non essendo stati realizzati

interventi manutentivi nel tempo.

I serramenti esterni in metallo sono datati e privi delle caratteristiche ormai correnti di resistenza termica e di funzionalità.

Pavimenti sono in marmo e in ceramica nella zona giorno, in legno nella zona notte.

Servizi igienici da ammodernare.

Portoncino di ingresso in metallo normale.

Atti di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio Pietro Sillato di Roma in data 02/03/1970, repertorio 38688, raccolta 2245, registrato a ROMA in data 09/05/1970 al n. , vol. 1994 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ROMA in data 05/05/1970 00:00:00 al n. 6308.

NOTAIO PIETRO SILLATO, DIRETTORE DI DIVISIONE MINISTERO DEL TESORO

Note

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

**POSTO AUTO COPERTO - INT. 9 - Fabbricato sito nel comune di PADOVA (PD)
VIA BRIGATA PADOVA, 17.**

Ubicazione

Comune:	PADOVA (PD), 35138
Indirizzo:	VIA BRIGATA PADOVA, 17
Piano:	S
Scala:	F
Interno:	9

Descrizione e confini

Posto auto coperto in autorimessa piano interrato



POSTO AUTO

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
INPS - ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	85
Mappale:	482
Subalterno:	140
Categoria:	C/6
Classe:	3
Consistenza:	10
Rendita catastale:	24,27 €
Valore catastale:	3.058,02 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

APPARTAMENTO SCALA E - INTERNO 16 - PIANO 4

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte lorde (100%)	Superficie totale	110,93
	Superficie commerciale	110,93
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30%)	Superficie totale	11,30
	Superficie commerciale	3,39
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti (25%)	Superficie totale	6,80
	Superficie commerciale	1,70
	Superficie commerciale	116,02

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	Appartamento Padova via Brigata Padova n. 17 - scala F - piano 6 + soffitta + posto auto - Atto di compravendita notaio Gottardo Giorgio del 16.04.2019, repertorio n. 64.075, raccolta n. 21.902. Venditore Mazzucco Maria - Acquirente Cognonato Paolo. Lo stato manutentivo e l'orientamento del comparabile 1 è stato determinato acquisendo informazioni in situ.	Appartamento Padova via Montevodice n. 6 - piano secondo + garage - Atto di compravendita notaio Nazari Alessandro del 29.01.2019, repertorio n. 10.748, raccolta n. 8.233. Venditore signor Fioretta Michele - Acquirente Breda Gianandrea. Lo stato manutentivo e l'orientamento del comparabile 2 è stato determinato acquisendo informazioni in situ.	Appartamento Padova via Brigata Padova n. 17 - scala F - piano primo + soffitta + posto auto - Atto di compravendita notaio Cassano Nicola del 28.06.2019, repertorio n. 193865, raccolta n. 49421. Venditrici le signore Zanusso Annalisa e Zanusso Manuela - Acquirente Signor Barbieri Alvaro. Lo stato manutentivo e l'orientamento del comparabile 3 è stato determinato acquisendo informazioni in situ.	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	125.000,00 €	120.000,00 €	128.000,00 €	
3	Data del contratto	16/04/2019	29/01/2019	28/06/2019	17/05/2021
4	Differenziale [in mesi]	-25	-28	-23	
5	Prezzo marginale	-104,17 €	-100,00 €	-106,67 €	
6	Prezzo della caratteristica	2.604,25 €	2.800,00 €	2.453,41 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m ²]	140,00	128,00	136,00	116,02
8	Differenziale	-23,98	-11,98	-19,98	
9	Prezzo al m ² Superficie	892,86 €	937,50 €	941,18 €	
10	Prezzo marginale Superficie	892,86 €	892,86 €	892,86 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-21.410,78 €	-10.696,46 €	-17.839,34 €	
Livello di piano					
12	Piano	Sesto	Secondo	Primo	Quarto
13	Accessori piano	Con Ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore
14	Valore numerico piano	6	2	1	4
15	Differenziale	-2,00	2,00	3,00	
16	Rapporto mercantile	-0,009	-0,009	-0,009	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	

18	Prezzo marginale	-1.114,97 €	-1.080,00 €	-1.152,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	2.229,94 €	-2.160,00 €	-3.456,00 €	
Manutenzione interna [Prezzo al m²]					
20	Livello di manutenzione interna	Buono	Buono	Buono	Scadente
21	Valore numerico	2	2	2	0
22	Differenziale	-2,00	-2,00	-2,00	
23	Prezzo marginale unitario	150,00 €	150,00 €	150,00 €	
24	Prezzo marginale	21.000,00 €	19.200,00 €	20.400,00 €	
25	Prezzo della caratteristica	-42.000,00 €	-38.400,00 €	-40.800,00 €	
Orientamento [Prezzo]					
26	Orientamento prevalente	Nord Ovest	Sud	Ovest	Est
27	Valore numerico	1	7	3	3
28	Differenziale	2,00	-4,00	0,00	
29	Prezzo marginale	500,00 €	500,00 €	500,00 €	
30	Prezzo della caratteristica	1.000,00 €	-2.000,00 €	0,00 €	
Servizi igienici senza finestre [Prezzo]					
31	Inserire un valore	Buono	Buono	Buono	Scadente
32	Valore numerico	2	2	2	0
33	Differenziale	-2,00	-2,00	-2,00	
34	Prezzo marginale	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	
35	Prezzo della caratteristica	-2.000,00 €	-2.000,00 €	-2.000,00 €	
Risultati					
36	Prezzo corretto	65.423,41 €	67.543,54 €	66.358,07 €	
37	Prezzo corretto unitario al m²	467,31 €	527,68 €	487,93 €	
38	Prezzo corretto medio	66.441,67 €	66.441,67 €	66.441,67 €	
39	Scarto %	-1,53%	1,66%	-0,13%	
40	Scarto assoluto	-1.018,26 €	1.101,87 €	-83,60 €	

Divergenza: 3,24%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 66.441,67 €
 Valore stimato (Arrotondato Ai 1.000 Euro): 66.000,00 €

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

POSTO AUTO COPERTO - INT. 9

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Posti auto coperti (100%)	Superficie totale	11,50
	Superficie commerciale	11,50
Superficie commerciale		11,50

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	0,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	0,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	0,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	400,00 €

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo})/2$$

Valore normale unitario OMI = 0,00 €

Valore OMI = 0,00 €

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		0,00 €
Valore medio di mercato	= 0,00 € x 1,00 x 11,50 m ²	0,00 €
Valore per confronto diretto	= 400,00 € x 1,00 x 11,50 m ²	4.600,00 €
Valore stimato	= 4.600,00 €	4.600,00 €

Valore stimato (Arrotondato Ai 1.000 Euro): 5.000,00 €

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto Enrico Orlandi, con studio in VENEZIA (VE), S. Croce 929, iscritto all'Albo Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al numero 4044, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritti è attualmente pari a 71.000,00 € (diconsi euro settantunmila/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

VENEZIA, 18/05/2021

IL TECNICO

Architetto Enrico Orlandi

ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

Fabbricato sito nel comune di PADOVA (PD) VIA BRIGATA PADOVA, 17

Fabbricato sito nel comune di PADOVA (PD) VIA BRIGATA PADOVA, 17

RIEPILOGO CESPITI

N°	Tipo	Comune	PR.	Indirizzo	Sez.	Fogl.	Mapp.	Sub.	Civico	Piano	Scala	Interno	Tot. Stima	Sup. Commerciale	
1	APPARTAMENTO SCALA E - INTERNO 16 - PIANO 4														
	Fabbricato	PADOVA	PD	VIA BRIGATA PADOVA	U	85	482	78	17	4	E	16	66.000,00 €	116,02 m ²	
2	POSTO AUTO COPERTO - INT. 9														
	Fabbricato	PADOVA	PD	VIA BRIGATA PADOVA		85	482	140	17	S	F	9	5.000,00 €	11,50 m ²	
													71.000,00€	127,52 m ²	