



DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247



RELAZIONE TECNICA



**PERIZIA DI STIMA
UNITA' IMMOBILIARI - VIA VINCENZO SETTE 13
PIOVE DI SACCO (PD)**

GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Milano, 27 Giugno 2018

VIA G. TIRABOSCHI 15 - 20135 MILANO
TEL. +39-02-23166130 - MOBILE: +39-3336021767
E-MAIL daniele@danieleagostinelli.it
PEC: agostinelli.14623@oamilano.it
P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N
WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT



DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

Il sottoscritto Arch. Daniele Agostinelli, con studio in Via Gerolamo Tiraboschi 15, 20135 Milano, residente in Via Ceroni 10, 20155 Milano ed iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano al n° 14.623 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12.247, si prega di rassegnare la seguente

PERIZIA DI STIMA

di unità immobiliari ad uso residenziale ed autorimessa site in Piove di Sacco (PD), Via Vincenzo Sette n°13, con determinazione del più probabile valore di mercato a data corrente.

1. Ubicazione, caratteristiche generali e collegamenti viari della località

Caratteristiche zona: Periferica.

Area urbanistica: mista, prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali e servizi; zona a traffico medio basso con buona dotazione di parcheggi a raso sulla strada.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste (residenziali con negozi e servizi).

Attrazioni paesaggistiche: -.

Attrazioni storiche: -

Principali collegamenti pubblici: linee automobilistiche colleganti il centro urbano a Padova, Vicenza, Venezia, Abano ed ad altre città e paesi limitrofi.

Principali collegamenti stradali: SR 516 (Piove di Sacco – Padova), SS 516, SP4.

VIA G. TIRABOSCHI 15 - 20135 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - MOBILE: +39-3336021767

E-MAIL daniele@danieleagostinelli.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT



DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

Servizi offerti dalla zona:

- attività commerciali (negozi, farmacia, supermercato, banche, ristoranti, etc.);
- servizi pubblici (Ufficio Postale, scuole, aree verdi, ospedale, etc.).

2. Dati catastali e provenienza

Gli immobili oggetto di stima sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Piove di Sacco al:

- Foglio 31, Particella 2611, Sub 1, categoria catastale A/2 – piano T-1 – consistenza 8.5 vani – Classe 2 – Rendita € 1.075,52;
- Foglio 31, Particella 2611, Sub 2, categoria catastale C/6 – piano T – consistenza 16 mq - Superficie catastale 19 mq – Classe 1 – Rendita € 30,57;

Dall'esame della visure catastale (**Allegato 1**), tali unità immobiliari risultano intestate al Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di proprietà di 1/1.

3. Descrizione dell'immobile

La costruzione dove sono ubicati gli immobili oggetto di trattazione, è sita in un'area periferica del Comune di Piove di Sacco (PD), sviluppata in anni recenti attraverso un Piano di Lottizzazione (denominato "Progetto Norma n.13").

L'abitazione è stata edificata su un lotto di terreno situato in un'area urbanizzata dotata di strade ed abbondanti parcheggi a raso e caratterizzata dalla presenza di edifici simili di circa 2-3 piani fuori terra, isolati ed inseriti in tessuto urbano a bassa densità, contraddistinto da ampi spazi destinati a verde.

La costruzione è stata edificata in forza di Permesso di Costruire n.96/2016 del 03/05/2016 (originariamente intestato alla Sig. [REDACTED] poi trasferito al Sig. [REDACTED] (**Allegato 2**), modificato poi con "Variante in corso d'opera al Permesso

VIA G. TIRABOSCHI 15 - 20135 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - MOBILE: +39-3336021767

E-MAIL daniele@danieleagostinelli.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966 - C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT



DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Isritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

di Costruire" a firma del progettista e Direttore dei Lavori Geom. Marcellino Sorgato **(Allegato 3)**.

Successivamente, come si evince dal Certificato di collaudo sottoscritto dall'appena citato professionista, sono state protocollate presso il Comune di Piove di Sacco due S.C.I.A. (P.G. 3364 del 27/01/2017 e P.G. 43417 del 22/11/2017) relative all'immobile oggetto di trattazione **(Allegato 4)**.

Il sottoscritto perito evidenzia che tale documento probabilmente riporta un errore; infatti, pur essendo datato 26/05/2017 si riferisce ad una S.C.I.A. protocollata il 22/11/2017.

Preliminarmente alla descrizione dell'unità immobiliare, lo scrivente Professionista evidenzia che il fabbricato è stato progettato e costruito impiegando materiali e tecnologie (sia costruttive che impiantistiche) miranti ad ottenere un manufatto di elevate prestazioni rivolte anche a conseguire notevoli livelli di risparmio energetico.

L'edificio, di forma rettangolare e di due piani fuori terra senza livello interrato, è inserito al centro del lotto sopradescritto che, a parte il marciapiede di perimetro ed il vialetto di accesso all'autorimessa, è destinato a giardino.

L'immobile confina a Nord-Est con la strada di accesso (Via Vincenzo Sette), a Sud-Est con una pista ciclabile, a Sud-Ovest con un'area di parcheggio prospiciente Via Breo ed a Nord-Ovest con area libera a verde.

La proprietà è interamente delimitata da una recinzione costituita da un cordolo in cemento a vista alto circa 25 cm integrato da rete metallica colore verde sorretta da montanti in metallo sempre del medesimo colore. Tale elemento si interrompe in corrispondenza dell'ingresso alla costruzione dove sono stati realizzati dei muri che, ospitanti alcuni impianti (citofono e contatori) e la casella delle lettere, forniscono ancoraggio ed appoggio rispettivamente al cancello pedonale e carraio (scorrevole ad

VIA G. TIRABOSCHI 15 - 20135 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - MOBILE: +39-3336021767

E-MAIL daniele@danieleagostinelli.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT



DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247



azionamento elettrico) in ferro verniciato tipo corten. Come anticipato, sia il marciapiede perimetrale sia il vialetto di accesso all'autorimessa, sono stati realizzati con massetto in calcestruzzo dello spessore di circa 15 cm.

I pluviali di raccolta delle acque meteoriche, provenienti dalla copertura, sono stati posati esternamente ed inseriti nel sopracitato marciapiede senza l'esecuzione di pozzetti di ispezione.

L'organismo architettonico è stato costruito su platea di fondazione continua gettata su magrone e completata con isolamento termico, sottofondi e massetti. La struttura è stata realizzata in calcestruzzo armato con muratura esterna in blocchi a cassero in legno cemento tipo Isospan, solai e tetto inclinato a quattro falde in laterocemento integrato da opportuna coibentazione e manto di copertura in coppi di laterizio intervallati dai pannelli dell'impianto fotovoltaico descritto in seguito.

L'architettura della casa è abbastanza semplice ed in linea con le caratteristiche estetiche ed architettoniche degli edifici adiacenti. Le facciate sono rivestite in intonaco civile colore bianco e contraddistinte dalla presenza di balconi su tutti i lati (si confrontino le planimetrie allegate) e di tettoie protettive in calcestruzzo armato (come lo sporto di gronda della copertura) a Nord-Est ed a Sud-Ovest. I balconi sono stati realizzati con parapetto murario sormontato da copertina perimetrale in pietra colore rosso ed integrati da ringhiera in ferro colore bianco a disegno semplice.

Il sottoscritto perito evidenzia che le facciate dell'organismo architettonico sopradescritto versano in ottimo stato di conservazione trattandosi di nuova costruzione ultimata alla fine del 2017 come indicato nel precedentemente citato Certificato di collaudo.

La porta di ingresso di sicurezza (in PVC, acciaio e vetro serigrafato) è inserita in un porticato (loggia), i serramenti esterni sono in PVC colore bianco, spessore 82 mm circa

VIA G. TIRABOSCHI 15 - 20135 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - MOBILE: +39-3336021767

E-MAIL daniele@danieleagostinelli.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT



DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

con triplo vetro a doppia camera con riempimento interno con gas Argon mentre il sistema di oscuramento è stato realizzato con scuri in alluminio a taglio termico colore bianco modanati (si confronti la documentazione fotografica allegata).

Gli immobili oggetto di trattazione sono:

- abitazione sita al piano terra e primo piano censita al Catasto Fabbricati del Comune di Piove di Sacco al Foglio 31 Particella 2611 Sub 1, categoria A/2;
- autorimessa sita al piano terra censita al Catasto Fabbricati del Comune di Piove di Sacco al Foglio 31 Particella 2611 Sub 2, categoria C/6.

Il box è stato realizzato accanto al portico di ingresso ed è dotato di portone sezionale in acciaio e lamiera coibentata colore bianco, doghe a plancia larga, automatizzato e scorrevole ad elevato isolamento termico. Il locale, pavimentato in elementi di gres porcellanato 30x30 cm colore grigio scuro con zoccolino dello stesso materiale e colore, ospita quadri ed attrezzature relative all'impianto fotovoltaico.

L'unità immobiliare oggetto di analisi, disposta su due livelli, è costituita da:

- ingresso, soggiorno/angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno, guardaroba e studio al piano terra;
- disimpegno, tre camere, guardaroba, due bagni, disimpegno e quattro balconi al piano primo.

L'ingresso dell'abitazione, pavimentato in listoni di gres porcellanato effetto legno color cuoio, comunica (attraverso una porta tagliafuoco colore bianco) con l'autorimessa ed ospita il quadro elettrico generale.

Da detto spazio si accede al soggiorno angolo/cottura di forma ad "L" ed opportunamente illuminato da finestre e porte finestre; sul fondo dell'appena citato locale, si trovano gli attacchi e le predisposizioni per la cucina.

Adiacente al soggiorno è stato realizzato un locale tecnico ospitante gli impianti

VIA G. TIRABOSCHI 15 - 20135 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - MOBILE: +39-3336021767

E-MAIL daniele@danieleagostinelli.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966 - C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT



DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

meccanici relativi al solare termico, alla produzione di acqua calda sanitaria ed al riscaldamento e raffrescamento (eseguiti attraverso pompa di calore).

Un corridoio, pavimentato sempre con lo stesso gres porcellanato descritto in precedenza (impiegato anche nel soggiorno) disimpegna il servizio igienico, un guardaroba e lo studio. Il bagno, dotato di pavimentazione in cotto e piatto doccia a pavimento ed aerato naturalmente tramite opportuna finestra, è rivestito in piastrelle colore grigio chiaro effetto marmo e sprovvisto di sanitari il cui montaggio non era stato effettuato al momento del sopralluogo. L'accesso al servizio igienico è garantito da una porta scorrevole in legno tamburato colore bianco ampia 90 cm circa.

Il guardaroba e lo studio, di forma regolare, sono pavimentati sempre in gres porcellanato effetto legno e dotati di porte finestre conducenti al marciapiede perimetrale affacciante sul giardino.

Attraverso la scala, finita in elementi ceramici effetto legno colore chiaro, si giunge al livello superiore ed ad un ampio atrio/disimpegno comunicante (attraverso due porte finestre) con un balcone. Detto spazio di connessione, le cui superfici orizzontali sono finite sempre in listoni di gres porcellanato effetto legno color cuoio, permette di accedere, per mezzo di una porta scorrevole a due ante, ad un locale destinato a camera ma predisposto per svolgere la funzione di cucina (si notino gli attacchi visibili nella documentazione fotografica allegata). Tale locale, pavimentato in elementi rettangolari in cotto (uguali a quelli del servizio igienico del piano terra), è provvisto di porta finestra comunicante con un terrazzo.

Sul lato opposto si trova un corridoio disimpegnante una camera dotata di balcone ed un guardaroba finestrato; quest'ultimo locale confina con un bagno finito nello stesso modo di quello del piano terra (piastrelle in cotto e piatto doccia a pavimento, rivestimento in elementi rettangolari effetto marmo colore chiaro), areato ed illuminato

VIA G. TIRABOSCHI 15 - 20135 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - MOBILE: +39-3336021767

E-MAIL daniele@danieleagostinelli.it

PEC: agostinelli.14623@oamifano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT



DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

naturalmente.

Attraverso il corridoio, si accede ad un ulteriore servizio igienico provvisto di lavabo, sanitari e piatto doccia in ceramica già posati e con le medesime finiture già descritte per gli altri bagni. In ultimo, in fondo al disimpegno, si trova un'ulteriore camera pavimentata con gli ampiamente citati listoni in gres porcellanato effetto legno colore cuoio.

La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare è abbastanza semplice anche se il posizionamento nell'area centrale del corpo scala e degli spazi di servizio influenza la disposizione interna; tutti i locali sono alti circa 2,70 m e le pareti non piastrellate sono finite in intonaco per interni tinteggiato di colore bianco come i plafoni.

I divisori interni sono in blocchi forati sia normali che di tipo Poroton mentre, come anticipato, i serramenti esterni sono in PVC colore bianco, spessore 82 mm circa con triplo vetro a doppia camera con riempimento interno con gas Argon mentre il sistema di oscuramento è stato realizzato con scuri in alluminio a taglio termico colore bianco modanato.

Le porte interne sono tamburate in laminatino colore bianco.

I balconi sono pavimentati in gres rosso con abbinato uguale zoccolino richiamante il colore delle copertine perimetrali in pietra dei parapetti e delle soglie di finestre e portefinestre.

Il giardino, attualmente incolto, ospita una vasca Imhoff per il trattamento dei liquami.

L'unità immobiliare è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con pompa di calore e raffrescamento (split a parete) con terminali di controllo della temperatura disposti in ogni locale;

VIA G. TIRABOSCHI 15 - 20135 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - MOBILE: +39-3336021767

E-MAIL daniele@danieleagostinelli.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT



DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO



Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 12247

- impianto solare termico per la produzione di Acqua calda Sanitaria;
- impianto gas (fornelli in cucina);
- antenna centralizzata;
- impianto telefonico;
- impianto videocitofonico;
- impianto fotovoltaico;
- impianto di allarme.

L'unità immobiliare, secondo il sopralluogo effettuato, risulta in ottimo stato di conservazione essendo stata appena edificata. Sempre in base all'ispezione eseguita, si evidenzia che mancano al completamento piccolissime opere di finitura quali ad esempio posa di alcuni tratti di zoccolino interno ed esterno, montaggio di alcuni sanitari, posa di pavimentazione in klinker sul marciapiede come da offerta, etc.

4. Situazione urbanistico-edilizia e certificazioni.

Lo scrivente tecnico valutatore evidenzia che, dalla comparazione tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali (**Allegato 5**) estratte dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, non sono state rilevate particolari difformità.

Dal punto di vista edilizio – urbanistico, dalla documentazione fornita dalla Committenza citata in precedenza, non risultano difformità rispetto allo stato di fatto. Lo scrivente Professionista sottolinea che tale regolarità edilizia-urbanistica sussisterebbe solamente se l'ultimo progetto (variante) presentato e consegnato al sottoscritto corrispondesse a quello depositato presso il Comune di Piove di Sacco; infatti, tale verifica non è compresa nel mandato conferito al perito.

L'unità immobiliare è provvista di Attestato di Prestazione Energetica redatto da tecnico

VIA G. TIRABOSCHI 15 - 20135 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - MOBILE: +39-3336021767

E-MAIL daniele@danieleagostinelli.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT



DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

abilitato ed attestante che l'edificio rientra in classe A3 con Indice di Prestazione Energetica pari a 46,73 kWh/m²a (**Allegato 6**).

5. Consistenza

Appartamento

Sulla scorta della planimetria estratta dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate ed in base al rilievo eseguito in sito, le **consistenze** risultano le seguenti:

- abitazione piano terra: mq 111,87
- portico mq 2,26
- giardino mq 338,83
- abitazione piano primo: mq 133,04
- balconi mq 27,02

La superficie totale ragguagliata ad appartamento, considerando un coefficiente di $k = 0,30$ per il balcone e $k = 0,10$ per il giardino.

è di mq 287,57

arrotondabile a **mq 288,00**

Autorimessa

- Garage: mq 18,89

arrotondabile a **mq 19,00**

6. Utilizzazione

Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo, risultavano libere da persone e cose.

VIA G. TIRABOSCHI 15 - 20135 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - MOBILE: +39-3336021767

E-MAIL daniele@danieleagostinelli.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966 - C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT



DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

7. Considerazioni e criteri di stima

Il quesito che si pone al perito nella fattispecie riguarda la determinazione dell'attuale valore di mercato di un appartamento (con giardino) ed autorimessa situati in edificio di nuova costruzione, non soggetti a vincoli locatizi. Si ritiene di poter applicare il procedimento di **stima sintetico-comparativo**, sulla base di prezzi di mercato noti, relativi ad immobili assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di recenti contrattazioni, di cui si ha notizia.

Il valore delle unità immobiliari verrà quindi individuato moltiplicando la consistenza vendibile sopra computata per i prezzi unitari di mercato, opportunamente rettificati ove occorrente, per tener conto delle particolari caratteristiche ubicazionali e qualitative dei beni in oggetto. Sulla base di quanto precede, si assumono, dal mercato, i valori correnti relativi ad immobili assimilabili per destinazione, ubicazione e caratteristiche oggetto di recenti contrattazioni, tenendo conto delle finiture e dello stato di manutenzione complessivo dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

8. Riferimenti

Allo scopo di assumere, nella stima sintetico-comparativa, valori il più possibile rispondenti al reale mercato, oltre alla consultazione dei listini più accreditati riguardanti immobili residenziali siti nel Comune di Piove di Sacco nella zona analizzata ed aventi caratteristiche simili al bene in oggetto, sono state inoltre svolte indagini sulle compravendite effettivamente eseguite nell'ultimo anno e nella zona e per immobili simili (**Allegato 7**). Sono inoltre state eseguite analisi degli immobili proposti da operatori pubblici e privati del mercato immobiliare oltre ad una ricerca effettuata sul

VIA G. TIRABOSCHI 15 - 20135 MILANO

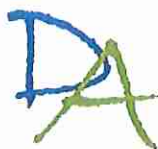
TEL. +39-02-23166130 - MOBILE: +39-3336021767

E-MAIL daniele@danieleagostinelli.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966 - C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT



DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

sito delle aste giudiziarie del Tribunale competente (**Allegato 8**).

Lo scrivente, solo a livello di riferimento, ha consultato la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (**Allegato 9**) dell'Agenzia delle Entrate che, relativamente ad:

- abitazioni site nella zona "Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE" del Comune di Piove di Sacco (PD) riporta dei valori compresi tra i 1.350,00 ed i 1.700,00 € /mq per abitazioni di tipo civile versanti in uno "stato conservativo ottimo".
- box siti nella zona "Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE" del Comune di Piove di Sacco (PD) riporta dei valori compresi tra i 590,00 ed i 710,00 € /mq per box versanti in uno "stato conservativo normale".

Tenuto conto delle caratteristiche tecnologiche, impiantistiche e di finitura del bene oggetto di valutazione e cioè:

- fabbricato di nuova costruzione ed in ottimo stato di manutenzione;
- collocazione al piano terra e primo;
- Ottima dotazione impiantistico-tecnologica, versante in ottime condizioni di manutenzione ed uso;

avendo riguardo della zona di ubicazione precedentemente descritta, si ritiene in definitiva di attribuire all'**abitazione** (così come sopra computata), libera da vincoli locatizi, il valore unitario medio di **€/mq 1.300,00**, riferito alla superficie ragguagliata.

Autorimessa: vista la tipologia dell'immobile e le sue caratteristiche, si ritiene opportuno valutarlo a corpo assegnando un valore pari ad **€ 14.000**.



DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO



Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

9. Stima sintetico-comparativa

Dopo aver consultato i listini più accreditati e dopo aver svolto precise indagini sui prezzi effettivamente stabiliti per le compravendite eseguite nell'ultimo anno per immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura, dotazione di impianti e tenuto conto della consistenza degli immobili e del relativo stato di manutenzione e conservazione, si valuta, con riferimento alla superficie ragguagliata:

● <u>Abitazione:</u>		
mq 288,00 x €/mq 1.300,00 =	€	374.400,00
● <u>Autorimessa:</u>		
a corpo	€	14.000,00
	€	388.400,00
arrotondabili ad	€	<u>390.000,00</u>

che rappresenta il valore delle unità immobiliari in argomento **supposte libere da vincoli locatizi**, stimate comparativamente.

10. Conclusione peritale

Il sottoscritto perito concludendo, giuste le risultanze dei conteggi istituiti, avuto riguardo alle notizie attinte, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene ed ad ogni altra circostanza nota influente, stima il più probabile valore di mercato dei beni (considerando **la piena proprietà**) in:

€ 390.000,00 (Euro trecentonovantamila/00)

VIA G. TIRABOSCHI 15 - 20135 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - MOBILE: +39-3336021767

E-MAIL daniele@danieleagostinelli.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT



DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

Il tutto con riferimento ai valori correnti del mercato immobiliare della località, nonché alla consistenza più sopra riportata.

Il valore complessivo peritato prescinde da qualsiasi peso o servitù qui non menzionato e tiene conto dell'assenza di vincoli locatizi.

11. Calcolo del valore della nuda proprietà.

Il valore della nuda proprietà si ottiene dalla differenza tra il valore del bene libero da usufrutto (valore di mercato considerata la piena proprietà) ed il valore dell'usufrutto stesso. Quest'ultimo viene calcolato, ai sensi della normativa vigente in materia, moltiplicando il valore della piena proprietà del bene per il saggio d'interesse legale attualmente fissato a norma di legge (0.3%) e per un coefficiente; tale fattore, stabilito dal "prospetto dei coefficienti" per il calcolo del valore del diritto di usufrutto vitalizio, allegato al DPR 131/1986 e rielaborato con il Decreto del Direttore Generale delle Finanze del 20 Dicembre 2017 in dipendenza del Decreto del 13/12/2017 del Ministro dell'Economia, è correlato alla probabile vita residua dell'usufruttuario.

Il diritto di usufrutto, è relativo alle unità immobiliari site in Piove di Sacco (PD), Via Vincenzo Sette n°13, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Piove di Sacco al:

- Foglio 31, Particella 2611, Sub 1, categoria catastale A/2 – piano T-1 – consistenza 8,5 vani – Classe 2 – Rendita € 1.075,52;
- Foglio 31, Particella 2611, Sub 2, categoria catastale C/6 – piano T – consistenza 16 mq – Classe 1 – Rendita € 30,57;

che risultano intestate al [REDACTED], nato a Campolongo Maggiore (PD) il 18/02/1938.

VIA G. TIRABOSCHI 15 - 20135 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - MOBILE: +39-3336021767

E-MAIL daniele@danieleagostinelli.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT



DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

Coefficienti per la determinazione degli usufrutti a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, allegato al D.P.R. 131/1986, nonché il prospetto dei coefficienti, per tutti gli atti a decorrere dalla data del 1° gennaio 2018:

$k=72,50$ (età dell'usufruttuario 80 anni).

Valore usufrutto = Valore piena proprietà * i * k = € 390.000,00 x 0.0030 x 72,50 = € 84.825,00

Valore nuda proprietà = Valore piena proprietà – Valore usufrutto =
= (€ 390.000,00 - € 84.825,00) = **€ 305.175,00**

(Euro trecentocinquemilacentosettantacinque/00)

Milano, 27 Giugno 2018

In fede
Arch. Daniele Agostinelli

