

STUDIO TECNICO PERBELLINI Geom. ANGELO

Via Divisione Alpina Tridentina n.9

37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel. 045/8751644 Fax. 045/8775007

e-mail: angelo@perbeplus.it

P.IVA 04149050231



SAN GIOVANNI LUPATOTO 15.10.2025

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ
PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN APPARTAMENTO CON CANTINA E
GIARDINO.**

Il sottoscritto Geometra Angelo Perbellini iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Verona al nr. 2169, con studio in San Giovanni Lupatoto via Divisione Alpina Tridentina 9, a seguito di incarico dell'avv. Casara Vittorio in qualità di amministratore di sostegno dei sigg. Filippi Silvio e Filippi Michele procede alla stesura della seguente relazione tecnico estimativa al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un appartamento al piano terra con cantina e giardino di proprietà dei sigg. Filippi Silvio e Filippi Michele.

METODO DI STIMA ADOTTATO

Il criterio valutativo adottato si basa sulla media tra la stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza dell'immobile in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti da immobili simili.

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

L'immobile risulta ubicato nel comune di San Giovanni Lupatoto in via Porto n.64. Si tratta di una zona residenziale centralissima con adeguata viabilità e completa di tutti i servizi primari.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Gli immobili in oggetto sono identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al comune di San Giovanni Lupatoto fg. 9 particella n. 633 sub. 1-5.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Si tratta di un appartamento posto al piano terra di un immobile bifamiliare della vetustà apparente di circa 60 anni. Lo stato di conservazione e manutenzione risulta mediocre e necessita di un intervento di ristrutturazione interna, delle finiture ed impianti. La proprietà risulta recintata con recinzione in cemento armato e cancellata in ferro. L'immobile si colloca in zona residenziale centrale.

VALORE DI STIMA

Le indagini effettuate nel mercato della zona, in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato anche se limitate, vendite immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quella in esame pertanto vengono attribuiti i seguenti valori desunti a mq.

	minimo euro/m ²	massimo euro/m ²
abitazione	1100,00	1300,00

CONSISTENZA

•	abitazione piano terra =	mq. 98,00
•	cantina =	mq. 19,00
•	giardino =	mq. 47,00

VALUTAZIONE

Si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di mercato, alla attualità. Si ritiene opportuno visto l'andamento del mercato e il discreto volume di compravendite di simili compendi immobiliari, di tenere una puntualizzazione ai valori ottimali di mercato.

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui si trova inserito l'immobile in esame, si ritiene che il più probabile valore di mercato attribuibile ad esso, possa essere il seguente:

Consistenza in mq superficie commerciale

•	abitazione pt	mq. 98,00 x 1,00 = mq. 98,00
•	cantina	mq. 18,00 x 0,50 = mq. 9,00
•	giardino	mq. 45,00 x 0,20 = mq. 9,00

		Tot. Mq. 116,00

Determinazione del valore di mercato

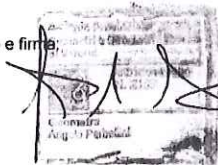
Superficie commerciale mq. 116,00 x euro/m² 1300,00 = euro 150.800,00

Dopo uno specifico indirizzo di valutazione in base alla superficie dell'immobile, è giusto asserire che per tale tipologia il mercato indica una determinazione del più probabile valore di mercato intesa a corpo e non a misura. Per questo motivo e tra l'altro supportato anche dall'esito della valutazione a metro quadrato come sopradescritta mi sento di attribuire un valore di stima in cifra tonda pari ad **euro 150.000,00. (diconsi euro centocinquantomila/00).**

Si fa comunque presente che tale giudizio di stima, che attribuisce all'immobile in esame il valore sopra riportato, ha carattere puramente previsionale non rappresentando esattamente il prezzo di vendita dell'immobile, che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti, che può concretizzarsi in una somma che può essere anche sensibilmente diversa in più o in meno dal valore di stima.

IL PERITO

Timbro e firma



Giuliano Angelini

[Signature]



Repertorio n. 5.355

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 1, n. 4, del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque il giorno ventinove del mese di ottobre,

29-10-2025

in San Giovanni Lupatoto (VR) in via Porto n. 73.

Avanti a me, dott. ssa Maria Peloso, notaio in Verona, iscritto al Collegio Notarile di Verona,

è comparso il signor:

- Perbellini Geom. Angelo, nato a Verona (VR) il 14 giugno 1966, domiciliato a San Giovanni Lupatoto (VR) alla via Divisione Alpina Tridentina n. 9, codice fiscale PRB NGL 66H14 L781N, cittadino italiano, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Verona al n. 2169, della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la relazione tecnico e-stimativa che precede, relativa agli immobili siti a San Giovanni Lupatoto (VR) in via Porto n. 64 identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 9 mappale 633 sub 1 e 5, chiedendo di asseverarla con giuramento. — Aderendo alla richiesta fattami ammonisco a' sensi di legge il Comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità". —

Richiesto io notaio ho ricevuto quest'atto, del quale ho dato lettura al comparente, il quale a mia domanda lo approva e lo sottoscrive con me notaio. —

Consta di un foglio, redatto con sistema elettronico da persona di mia fiducia e da me notaio completato a mano per una pagina sin qui. —

Perbellini Angelo

