

COMUNE DI PINAROLO PO

(Provincia di Pavia)

Piazza Martiri della Liberazione 2 - 27040 Pinarolo Po (PV)

Pinarolo Po, 26 aprile 2021

Oggetto: Perizia di stima del valore di mercato di edificio residenziale e relative pertinenze di proprietà comunale, situato a Pinarolo Po in via Ca' del Lupo n. 41 e identificato dal Catasto Fabbricati al Foglio 10, Mappale 1424.

Descrizione dell'edificio e delle relative pertinenze

Si tratta di un'abitazione di tipo civile disposta su due piani, costruita attorno alla metà del secolo scorso e in cattivo stato di manutenzione e conservazione, con annessa area esterna ad uso giardino privato sul quale insiste un fabbricato rustico isolato, anch'esso in cattivo stato di conservazione. La distribuzione degli spazi interni dell'abitazione è la seguente: ingresso da porticato esterno su due lati, due locali, cucina, bagno e ripostiglio al piano terreno, mentre al piano sovrastante vi è un locale adibito a zona notte con comunicante ripostiglio.

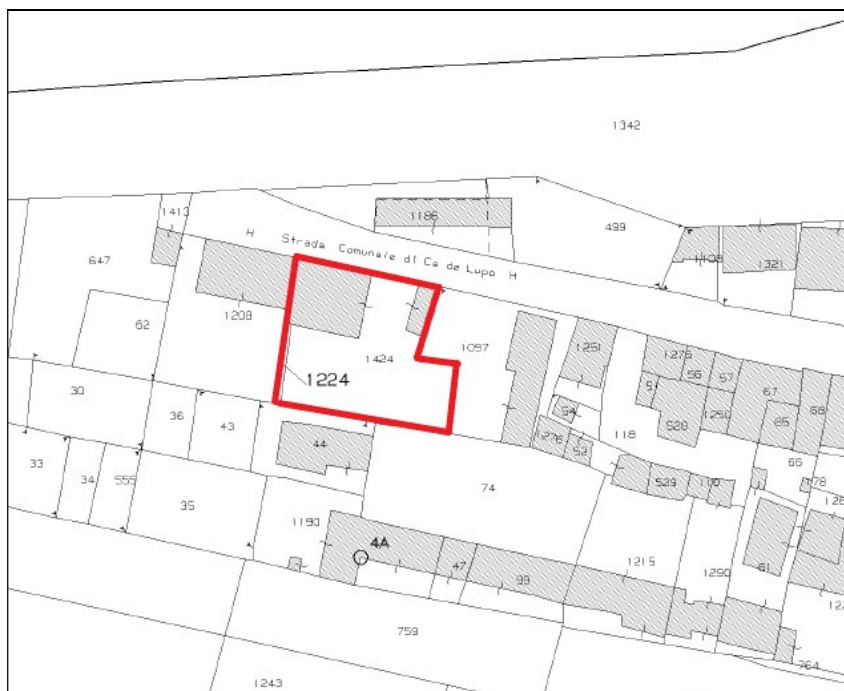


Figura 1. Estratto di mappa catastale dell'edificio e relative pertinenze (Foglio 10, Mappale 1424)

Prezzo di mercato unitario dell'edificio fissato dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari"

Per determinare il prezzo di mercato dell'edificio si è fatto riferimento alla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate (<https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.php>), in base alla quale il valore di mercato al 2° semestre 2020 (ultimo dato disponibile) di un'abitazione civile situata nel centro abitato del Comune di Pinarolo Po, in stato di conservazione normale, è compreso pari a 730 €/m² di superficie lorda.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2							
Provincia: PAVIA							
Comune: PINAROLO PO							
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	730	850	L			
Abitazioni civili	Ottimo	920	1100	L			
Box	NORMALE	470	560	L			

Figura 2. Prezzo di mercato unitario degli edifici civili a Pinarolo Po (fonte: Agenzia delle Entrate)

Calcolo del prezzo di mercato dell'edificio

Da un accurato rilievo in sito, si è accertato che la superficie lorda complessiva dell'edificio (piano terra + piano primo) è di 106,00 m². Moltiplicando tale superficie lorda per il prezzo di mercato unitario di 730,00 €/m² (vedi paragrafo precedente), si ottiene il prezzo di mercato complessivo di un edificio che si trova in stato di conservazione normale.

Per tenere conto del cattivo stato di conservazione dell'edificio in oggetto, si ritiene corretto applicare al prezzo di cui sopra una riduzione del 25%.

Si ottiene così un prezzo di mercato stimabile di 58.035,00 €, arrotondabile a 58.000 €.

Valore di mercato unitario (Agenzia delle Entrate)	Superficie lorda da rilievo	Prezzo di mercato condizioni normali	Riduzione per cattivo stato di conservazione	Prezzo di mercato reale esatto	Prezzo di mercato reale arrotondato
€/m ² s.l.	m ²	€	%	€	€
730,00	106,00	77.380,00	25%	58.035,00	58.000,00

Conclusioni della presente perizia di stima

Il risultato della presente perizia è che l'edificio residenziale e relative pertinenze di proprietà comunale situato a Pinarolo Po in via Ca' del Lupo n. 41 e identificato dal Catasto Fabbricati al Foglio 10, Mappale 1424, ha un prezzo di mercato stimabile in **58.000,00 €**.

Il consulente tecnico
Ing. Marcello Mossolani