



Firmato digitalmente da GIOVANNI  
CALVELLI  
C: IT  
O: DISTRETTO NOTARILE DI  
VERONA:80007960232

## VALUTAZIONE DI STIMA

INCARICO avv. **Marcello Orlandino**, ADS nella procedura n. 11487/2023 V.G.e n. 1644/2009 del Tribunale di Verona - Giudice Tutelare Dott.ssa Alessia Gigli

APPARTAMENTO UBICATO A VERONA IN VIA GUARINO DA VERONA 1/A



### INCARICO

1

In data 22/1/2024 l'avv. Marcello Orlandino, in qualità di ADS nella procedura n. 11487/2023 V.G. del Tribunale di Verona, incaricava la scrivente arch. Claudia Fattori, iscritta all'ordine degli architetti di Verona n. 1557 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, quale perito estimatore dell'appartamento ubicato a Verona in via Guarino da Verona 1/a.

### INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA	pag. 2
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO DEI BENI	pag.3
3. UBICAZIONE E CONTESTO DEI BENI	pag.3
4. DESCRIZIONE DEI BENI	pag.4
5. SITUAZIONE URBANISTICA	pag. 7
6. CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI	pag. 7
7. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI	pag. 9
8. SPESE DI GESTIONE	pag. 9
9. CRITERIO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE	pag. 10
10. VALORE DI MERCATO DEL BENE	pag. 15
11. ALLEGATI	pag.15

Claudia Fattori architetto 37131 Verona, Via Fracastoro n.11  
tel 045 8408138 arch.fattori@alice.itclaudia.fattori@archiworldpec.it



## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

### 1.1 DESCRIZIONE

Trattasi della piena proprietà di appartamento al piano 1° parte del condominio "Guarino 1A" sito in Verona, via Guarino da Verona n. 1A.

### 1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Catasto Fabbricati:** Comune di Verona:

APPARTAMENTO Fg. 214, Part. 158, sub 3, Cat. A/3, Classe 3, Vani 5, Sup. Cat. tot. 71 mq, Rendita € 464,81, Via Guarino da Verona n. 1, piano;

Il bene risultacatastalmente intestato a

PROPRIETA` PER 1/1

**Catasto Terreni:** il fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità insiste su terreno distinto al C. T. del Comune di Verona Foglio 214, Particella 158, ente urbano, di are 2.10, RD - RA -.

Sono altresì ricompresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni e di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti.

Si precisa che per il fabbricato in esame non risulta redatto elaborato planimetrico, né risultano individuati B.C.N.C. Nella mappa del Catasto Terreni l'area su cui insiste il fabbricato risulta posta tra i seguenti confini, in senso NESO, fatti salvi i più precisi: Particella 156, via Guarino da Verona, Viale Spolverini e Particella 157.

### 1.3 VARIAZIONI CATASTALI STORICHE

Foglio 214, Part. 158, subalterno 3, così identificato per Variazione del 09/11/2020 Pratica n. VR0150701 in atti dal 09/11/2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 80693.1/2020) del bene predecessore:

Foglio 214 Particella 1176 Subalterno 3, così identificato per Variazione del 24/03/2014 Pratica n. VR0080241 in atti dal 24/03/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 40447.1/2014) del bene predecessore:

Foglio 214 Particella 155 Subalterno 3, così identificato per VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 14/12/2010 Pratica n. VR0416063 in atti dal 14/12/2010 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.51472.1/2010) del bene predecessore:

Foglio 214 Particella 143 Subalterno 3, così identificato per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 26/09/2008 Pratica n. VR0361769 in atti dal 26/09/2008 (n. 41845.1/2008), del bene predecessore:

Sezione C, Foglio 5 Particella 619 Subalterno 3, così identificato dall'impianto meccanografico del 1987.

## 2. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO DEL BENE

### 2.1 PROVENIENZA DEL BENE

- per la quota della piena proprietà in capo a \_\_\_\_\_ con atto di compravendita del 29.03.1996 rep. n. 151892 del notaio Eduardo Paladini con cui il sig. Fracarolli Gianni vendeva la piena proprietà del bene al sig. \_\_\_\_\_, che la acquistava in regime di separazione dei beni;

Bene: Comune di Verona Sezione C, Foglio 5, Part. 619 sub 3, natura A/3, via Guarino da Verona 1;

- A seguito di decesso di \_\_\_\_\_ avvenuto in data 25.01.2024 con atto del 6.2.2024 del notaio Art Paladini rep. n. 30791 viene pubblicato il testamento del sig. \_\_\_\_\_ ricevuto dal notaio Paladini il 29.5.2023 n. 182, con cui così disponeva del proprio patrimonio: *"... lego in sostituzione di legittima a mia moglie ... il diritto di usufrutto vitalizio della mia casa di abitazione e relativi accessori sita in Comune di Verona, via Guarino da Verona 1 A .... Istituisco eredi per la quota di 1/2 ciascuna, prevedendo tra loro la sostituzione reciproca, le mie due nipoti \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ e a loro assegno in parti uguali, per 1/2 ciascuna, il diritto di nuda proprietà, della sopra citata casa di abitazione ... Impongo a carico delle suddette mie due redi istituire l'onere essenziale di alienare nel più breve tempo possibile dopo la mia morte la sopra citata mia casa di abitazione, unitamente a mia moglie usufruttuaria, una volta che quest'ultima abbia ottenuto la necessaria autorizzazione dei Giudice Tutelare, e di destinare il ricavato della vendita per 1/2 a mia moglie ... trattenendo per se stesse l'altra metà del ricavato della vendita con l'onere essenziale ulteriore, una volta prelevate a loro favore le somme necessarie a ottenere il rimborso delle imposte di successione pagate, delle spese per il mio funerale, e delle altre spese da loro sostenute in occasione della mia morte, di depositare la restante somma su di un conto a loro cointestato e di disporre solo a favore di mia moglie nel caso di esaurimento delle somme già a lei attribuite; il tutto trasferendo definitivamente per loro stesse quanto residuerà dopo la morte anche di mia moglie"*

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità

### 2.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 18.04.2024, l'appartamento risultava completamente arredato, in sufficienti condizioni manutentive e con utenze attive.

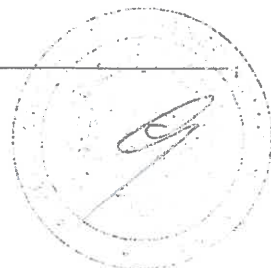
L'amministratore di sostegno comunicava l'attuale non occupazione dell'immobile da parte della moglie del sig. \_\_\_\_\_, Sig.ra \_\_\_\_\_ al momento ospitata in una casa di riposo.

## 3. UBICAZIONE E CONTESTO

Il condominio ove insistono i beni, è ubicato nel quartiere "Borgo Venezia", in zona di prima periferia e dotata di servizi.

La zona è ben servita, prossima al centro cittadino, al polo universitario e alle infrastrutture stradali.

Il fabbricato è ubicato in posizione angolare tra via Guarino da Verona e Viale Spolverini.



#### 4. DESCRIZIONE DEL BENE

##### 4.1 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Il fabbricato condominiale, edificato all'inizio degli anni '50, presenta sviluppo in elevazione di quattro piani fuori terra oltre a soffitta e parziale piano scantinato.

L'edificio è composto da 8 unità e non è dotato di ascensore.

L'appartamento sub. 3 è ubicato al piano 1° con doppia esposizione verso est/sud.

È composto da corridoio di ingresso, cucina, soggiorno, due camere e bagno, oltre a soffitta per una superficie lorda complessiva pari a circa 77 mq.

L'altezza interna dell'abitazione corrisponde a circa m 2,97- 2,90 c.a., quella della soffitta a circa m 1,90/2,00 nel punto di massima altezza.

Al momento del sopralluogo l'unità abitativa si presentava in sufficienti condizioni manutentive, tenuto conto della vetustà dell'immobile che risulta solo parzialmente rinnovato nei pavimenti, serramenti esterni e nella caldaia. La dotazione impiantistica necessita di essere verificata.



ESTRATTO SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO/MAPPA CATASTALE



CONDOMINIO VIA GUARINO 1°

APPARTAMENTO SUB 3: CORRIDOIO DI INGRESSO CAMERA 1



APPARTAMENTO SUB 3: CUCINA E CAMERA 2



APPARTAMENTO SUB 3: BAGNO

APPARTAMENTO SUB 3: SOFFITTA PIANO SOTTOTETTO



4.2 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE		
CARATTERISTICHE EDIFICAZIONI		CONDIZIONI
Tipo di costruzione		sufficienti
Fondazioni		non visionabili
CONDIZIONI		CONDIZIONI
Strutture verticali		sufficienti
Infissi esterni		ai mero esame visivo esterno sufficienti
Balconi		Rinnovati, discrete
Infissi interni		sufficienti
Copertura		sufficienti
Pavimenti		rinnovati, discrete
Prospetti		sufficienti, scarse nei fronti interni
Bagno		sufficienti
Scale condominiali		pedate con rivestimento in graniglia, parapetto in ferro
Ascensore		assente

Claudia Fattori architetto 37131 Verona, Via Fracastoro n.11  
tel 045 8408138 arch.fattori@alice.it claudia.fattori@archiworldpec.it



Impianto idrico	Autonomo, sottotraccia.	non visionato	
Impianto elettrico	In parte sottotraccia in parte a canalina esterna	da verificare ai fini della messa a norma	4
Impianto di riscaldamento	Riscaldamento autonomo con radiatori, caldaia recentemente sostituita	da verificare ai fini della messa a norma	4
Climatizzazione	Split in corridoio con unità esterna sul ballatoio di accesso, collegamenti elettrici a canalina esterna	Non verificato il funzionamento	4
Soffitta	Ubicata al piano sottotetto, accessibile da ballatoio esterno, soffitto a falda inclinata con h max mi 1,90 c.a., pavimento in assito ligneo, murature non intonacate	Assai scadenti	C

#### ALCOLO DELLE SUPERFICI

La consistenza dell'immobile è stata determinata previa controllo dello sviluppo dell'unità come rappresentata negli elaborati di progetto.

Le superfici reali corrispondono alle sup. lorde comprensive di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altra proprietà), balconi logge, superfici scoperte ..., vano scale calcolato una sola volta, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile;

CALCOLO DELLE SUPERFICI								
beni	p.	altezza c.a.		sup. lorda c.a.	coeff.	sup.comm. c.a.	espos.	condizioni mantent.
<b>Abitazione Part. 158/3</b>								
abitazione	1	2,97	mq	68,0	1,00	68	e/s	suff.
soffitta	1	max1,9/2,0	mq	8,7	0,15	1,3	-	scarse
			mq	77		69,3		

6

Nella determinazione delle superfici commerciali i coefficienti riduttivi (indici mercantili) applicati sono i seguenti: 0,30 per balconi e similari; 0,25 per cantina quale pertinenza accessoria non direttamente comunicant, 0,15 per le soffitte con falda inclinata e h =< a 2; 0,60 per le autorimesse.

#### 4.5 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Nessuna deliberazione finalizzata all'esecuzione di eventuali interventi è stata comunicata alla scrivente.



#### 4.6 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Assente.

## 5. SITUAZIONE URBANISTICA

La destinazione ed i vincoli previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigente (come desumibili dalla cartografia di principale interesse consultabile sul sito del Comune di Verona) per l'area di insidenza dell'immobile, di cui l'unità pignorata è parte, sono i seguenti:

- P.I. art. 103 Zona B TCa2 – Tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada con Densità MEDIA da 2 a 4 piani, inoltre è sottoposto a
- P.I. art 27 Vincolo paesaggistico art. 136 Dlgs 42 2004 Beni paesaggistici, Lettera c), Ville Liberty, D.G.R. n. 540 02/03/1999 (Ville Liberty) B.U.R. 30/03/1999 n. 29.
- P.I. art. 55 Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici – fascia di rispetto di 150 m
- P.I. art. 43 Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi- Unità M media di pianura e fondovalle;
- P.I. art. 39 Aree di ricarica degli acquiferi;
- P.I. Art. 36 Unesco -zona cuscinetto;
- P.I. art. 31 Vincolo sismico classe 2;

## 6. CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

### 6.1 CONFORMITA' CATASTALE

La rappresentazione grafica come riportata nella planimetria catastale del 1952 risulta lievemente difforme dall'attuale stato dei luoghi. I divisori interni tra bagno e vano adiacente e tra quest'ultimo e il vano "cucina" risultano realizzati in posizioni lievemente diverse.

### 6.2 TITOLI EDILIZI

La ricerca d'archivio effettuata dall'Ufficio tecnico dell'Edilizia privata del Comune di Verona ha individuato i seguenti titoli edilizi riferiti al condominio e all'unità in esame di cui ha fornito copia alla scrivente:

- Nulla Osta n.3283, P.G., n. 14253 del 19/04/1952 "Ricostruzione di una casa in Viale Spolverini angolo via Guarino da Verona";
- Nulla Osta n.5161, P.G., n. 22064 del 19/06/1952 "Varianti interne al progetto di ricostruzione di una casa in Viale Spolverini angolo via Guarino da Verona";
- Abitabilità 4433/52 rilasciata il 06.09-1954;
- SCIA in Sanatoria 5235/2021 presentata in data 24.6.2021 dal Condominio Guarino 1/A "sanatoria per opere realizzate in difformità dal titolo edilizio" e successiva archiviazione della SCIA in Sanatoria 5235/2021 richiesta con PG 3888046 del 15.11.2021;



- SCIA in sanatoria con contestuale di autorizzazione paesaggistica ordinaria n. 6391 del 27.05.2022 presentata a nome del condominio per la "regolarizzazione opere interne ed esterne realizzate durante la costruzione ante istituzione vincolo paesaggistico";  
SCIA presentata ai sensi della L.R.V. 19 /2021, con dichiarazione dello stato legittimo dell'immobile edificato con concessione edilizia SK n° 3283/52 del 1952 e SK n°5161/52 del 1952 e agibilità rilasciata in data 04/03/1954.  
In base alla documentazione fornita dal tecnico incaricato, la Compatibilità paesaggistica risulta rilasciata il **27.09.2022**e in pari data la pratica risulta chiusa con esito positivo.

NOTA Si evidenzia che la sentenza n. 217 del 21.10.2022, con cui la Corte Costituzionale dichiarava costituzionalmente illegittimo l'art. 7 della L.R.V. 19/2022, risulta posteriore alla chiusura della pratica.

### **6.3 ABITABILITA' E AGIBILITA'**

L'abitabilità dell'intero condominio è stata rilasciata in data 06.09-1954.

### **6.4 CONFORMITA' EDILIZIA**

L'unità in esame risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati, risultando gli stessi all'oggi in corso di validità in quanto mai sospesi o annullati.

8

### **6.5 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE**

Per la regolarizzazione catastale dell'unità in esame si stima un onere indicativamente pari a  
**€ 600,00**

La variazione catastale comporterà la redazione di n. 2 nuove planimetrie catastali, una riferita all'abitazione e una riferita all'accessorio soffitta.



## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Sulla base dell'ispezione catastale e note fornite dall'avv. Orlandino, si evidenzia quanto segue:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli Nessuna

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale Nessuna

Atti di asservimento urbanistico Nessuno

Vincoli storici ed artistici

Nessun vincolo storico o artistico

Si evidenzia per l'immobile in esame la sussistenza di Vincolo paesaggistico art. 136 Dlgs 42 2004 Beni paesaggistici, Ville Liberty, D.G.R. n. 540 02/03/1999 (Ville Liberty) B.U.R. 30/03/1999 n. 29.

Servitù Nessuna

Altre limitazioni d'uso. Nessuna

**Iscrizione NN 9775/1587 RG/RPdel 02/04/1996**, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto notaio Paladini rep. 151893 del 29.3.1996.

a favore di CREDITO ITALIANO SPA, (Proprietà per1/1);

contro , (Proprietà per1/1);

importo capitale lire 50.000.000, importo totale lire 100.000.000, durata anni 15,

Bene Verona, Sez. C, Fg 5 Part. 619 sub 3 A/3 (ora Foglio 214, Part. 158, subalterno 3);

L'iscrizione non risulta rinnovata.

9

## 8. SPESE DI GESTIONE

### 8.1 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Sulla base della documentazione condominiale fornita dall'amministratore di sostegno(All. 6) si riportano i seguenti dati riferiti alla proprietà:

- **Quota millesimale di proprietà** millesimi 125/1000
- **Spese annue di gestione presunte** (sulla base del preventivo 2024) circa € 281,83
- **Spese straordinarie deliberate** non segnalate
- **Spese insolute dell'anno in corso e dell'anno precedente** Nessuna



ona, Via Fracastoro n.11  
:laudia.fattori@archiworldpec.it



## 9. VALUTAZIONE DEL BENE

### 9.1 METODO DI VALUTAZIONE — MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il *Market Comparison Approach (MCA o metodo del confronto di mercato)*, che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"*.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche mediante aggiustamenti sistematici sui prezzi reali di mercato, rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative immobiliari.

Le ricerche di mercato operate hanno individuato i sotto-riportati immobili oggetto di recenti compravendite. Entrambi risultano prossimi all'immobile in esame e ubicati in contesto condominiale.

### 9.2 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI CONFRONTO (COMPARABILI)



SUBJECT	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C
APPARTAMENTO CON SOFFITTA Via Guarino da Verona 1/A - Piano 2°	APPARTAMENTO CON SOFFITTA Via Guarino da Verona n. 1/a - Piano 2°	APPARTAMENTO CON TERRAZZA E CANTINA P.zza I. Nogarola n. 15 piano 1°	APPARTAMENTO CON CANTINA E AUTORIMESSA Viale Spolverini 79 Piano 21°

DESCRIZIONE IMMOBILI DI CONFRONTO			
	COMPARABILE A Via Via G. da Verona 1/a	COMPARABILE B	COMPARABILE C Via Zorzi n. 7.
Tipo di dato	Compravendita	Compravendita	Compravendita
Anno costruz.	Medesimo condominio Subject	Anni '60	Fine anni 70
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia	Condominio no ascensore	Condominio no ascensore	Condominio con ascensore
Piano	2°	1°	2°
Dimensione	Media	Media	Media
Pratiche edilizie	Nessuna	Sanatoria 1986 Sanatoria 2023 ante vendita	Dia e PdC del 2003
Fonte dato di Provenienza	Notaio M. Peli Zuzzi Atto di compravendita Rep. 1785 del 2021	Notaio P. Carbone Atto di compravendita Rep. 39859 del 2023	Notaio Buoninconti Atto di compravendita Rep. n. 6176 del 2021
Data Atto	30.09.2022	27.11.2023	29.09.2021
Dati Catastali	VR, Fg.214, Part. 158: sub 6 cat. A/3, vani 5, Sup. Cat. tot. mq 67 RC € 464,81	VR, Fg. 216, Part. 110: sub 8, cat. A/3,4 vani, mq 95, escl. Aree scop. 87 RC € 454,48;	VR, Fg.214, Part. 169: sub 9, cat. A/3, vani 5,5, mq 101, senza aree est. 99, RC € 738,53; sub 17, cat. C/6, Sup. Cat. mq13;
Superfici Commerciali*	69 mq c.a.	90 mq c.a.	106 mq c.a
Prezzo	128.000,00 €	145.000,00 €	200.000,00 €
Parametro €/mq	1.848,00 €/mq	1.602,00 €/mq	1.881,00 €/mq

*NOTA: per la determinazione della superficie commerciale si rimanda a quanto esposto al successivo paragrafo.*

*(Handwritten signature)*  
11

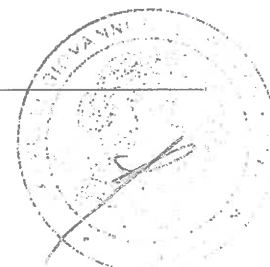
### 9.3 TABELLA DEI DATI DEL SUBJECT E DEGLI IMMOBILI DI CONFRONTO

Nel MCA i dati immobiliari sono indicati nella "tabella dei dati" che riporta nelle colonne gli immobili di confronto (A, B, C) e l'immobile da valutare (Subject) e nelle righe il prezzo di mercato rilevato e le caratteristiche immobiliari, ovvero: la data del contratto, le caratteristiche superficiali (sup. principale e superfici secondarie quali balconi, cantine ed autorimesse, giardini ..), le altre caratteristiche tipologiche (stato manutentivo, n. servizi igienici ..), posizionali e qualitative (affacci, esposizione, panorama ..).

Relativamente alla superficie commerciale si precisa che trattasi di quantificazione "fittizia", ovvero convenzionalmente inclusiva della superficie principale e di quelle secondarie in ragione dei relativi rapporti mercantili.

Si precisa che le consistenze degli immobili di confronto sono state desunte dalle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita, inoltre:

- Le superfici reali corrispondono alle sup. lorde comprensive di murature interne e perimetrali (per intero o per la metà se a confine con altra proprietà), balconi logge, superfici scoperte ..., vano scale calcolato una sola volta, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile;



- Nella determinazione delle superfici commerciali i coefficienti riduttivi (indici mercantili) sono stati applicati per balconi e similari 0,30, per cantina/soffitta quale pertinenza accessoria non direttamente comunicante 0,25, per le autorimesse 0,50.

TABELLA DEI DATI E DELLE CARATTERISTICHE IMMOBILIARI										
CARATTER. IMMOBIL.	INDICE	ACR.	COMP. A		COMP. B		COMP. C		SUBJECT	
			SUP. REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.	SUP. REALE	SUP. COMM.
PREZZO TOTALE		PRZ	€ 128.000,00		€ 145.000,00		€ 200.000,00		?	
Data		DAT	17		6		4		0	
Sup. Principale	100%	SUP	67,0	67,0	80,0	80,0	94,0	94,0	68,0	68,0
Sup. Balconi	30%	BAL	0,0	0,0	30,0	9,0	8,0	2,4	0,0	0,0
Sup. Soffitte	15%	SOFF	15,0	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	8,7	1,3
Sup. Cantine	25%	CAN	0,0	0,0	6,0	1,5	8,5	2,1	0,0	0,0
Sup. Autorimesse	60%	AUT	0,0	0,0	0,0	0,0	13,0	7,8	0,0	0,0
Manutenzione		MAN	2,5		1,5		3,0		1,0	
Sup. reale (mq)			82,0		116,0		123,5		76,7	
Sup. commerciale (mq)		SC	69,3		90,5		106,3		69,3	

Prezzo medio A € 1.848,38  
 Prezzo medio B € 1.602,21  
 Prezzo medio C € 1.881,03

Il Prezzo Marginale della Sup. Principale è posto pari al min. dei prezzi medi, considerando il rapporto di posizione < 1; il prezzo medio è calcolato dividendo il prezzo totale per la sup. commerciale.

Il Prezzo Marginale delle Superfici Secondarie è stato calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per i relativi rapporti mercantili.

Il Prezzo Marginale della Data aggiorna alla data della stima i prezzi degli immobili di confronto; il prezzomarginale è stato valutato prendendo come riferimento il saggio annuale di variazione dei valori medi statistici Omidel particolare segmento di mercato, prudenzialmente ponderato a 0,03 in ragione dell'assenza di dati statistici riferiti al primo semestre 2024.

PREZZI MARGINALI					
Prezzi marginali			COMP. A	COMP. B	COMP. C
Data	0,03	€/mese	-€ 320,00	-€ 362,50	-€ 500,00
Sup. Principale	100%	€/mq	€ 1.602,21	€ 1.602,21	€ 1.602,21
Sup. Balconi	30%	€/mq	€ 480,66	€ 480,66	€ 480,66
Sup. Soffitte	15%	€/mq	€ 240,33	€ 240,33	€ 240,33
Sup. Cantine	25%	€/mq	€ 400,55	€ 400,55	€ 400,55
Sup. Autorimesse	60%	€/mq	€ 961,33	€ 961,33	€ 961,33
Manutenzione			€ 10.050,00	€ 12.000,00	€ 14.100,00

Anche la tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne ed il prezzo e le caratteristiche di mercato nelle righe.



TABELLA DI VALUTAZIONE	COMPARABILE A					COMPARABILE B					COMPARABILE C			
	u.m.	acron.	subje ct	A	prezzo marg. A	COMP. A	subje ct	B	prezzo marg. B	COMP. B	subje ct	C	prezzo marg. B	COMP. C
Prezzi totali (€)		PRZ				€ 128.000,00				€ 145.000,00				€ 200.000,00
Data (€)	€/mes	DAT	0	17	-€ 320,00	€ 5.440,00	0	6	-€ 362,50	€ 2.175,00	0	4	-€ 500,00	€ 2.000,00
Sup. Principale	€/mq	SUP	68,0	67,0	€ 1.602,21	€ 1.602,21	68,0	80,0	€ 1.602,21	-€ 19.226,52	68,0	94,0	€ 1.602,21	-€ 41.657,46
Sup. Balconi	€/mq	BAL	0,0	0,0	€ 400,55	€ 0,00	0,0	30,0	€ 400,55	-€ 12.016,57	0,0	8,0	€ 400,55	-€ 3.204,42
Sup. Soffitte	€/mq	SOFF	8,7	15,0	€ 240,33	-€ 1.514,09	8,7	0,0	€ 240,33	€ 2.090,88	8,7	0,0	€ 240,33	€ 2.090,88
Sup. Cantine	€/mq	CAN	0,0	0,0	€ 400,55	€ 0,00	0,0	6,0	€ 400,55	-€ 2.403,31	0,0	8,5	€ 400,55	-€ 3.404,70
Sup. Autormesse	€/mq	AUT	0,0	0,0	€ 961,33	€ 0,00	0,0	0,0	€ 961,33	€ 0,00	0,0	13,0	€ 961,33	-€ 12.497,24
Manutenzione	€/n	MAN	1,0	2,5	€ 10.050,00	-€ 15.075,00	1,0	1,5	€ 12.000,00	-€ 6.000,00	1,0	3,0	€ 14.100,00	-€ 28.200,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>						<b>€ 118.453,12</b>				<b>€ 109.619,48</b>				<b>€ 115.127,07</b>

In corrispondenza delle caratteristiche viene indicato il prodotto tra la differenza degli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e del singolo immobile di confronto ed il prezzo marginale della caratteristica (presi con il proprio segno).

Il prodotto rappresenta l'aggiustamento del prezzo rilevato; per ogni colonna si effettua quindi la somma algebrica del prezzo rilevato e degli aggiustamenti, ottenendo il prezzo "corretto".

Concettualmente il prezzo corretto di un immobile di confronto rappresenta il prezzo che avrebbe spuntato oggi l'immobile da valutare se fosse stato al posto di quello di confronto.

#### 9.4 VERIFICA ATTENDIBILITA' DEI VALORI DI STIMA

In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia nella realtà essi possono divergere per effetto della casualità nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche e nella stima dei prezzi marginali.

La presenza di differenze nei prezzi corretti si accerta con il test estimativo della divergenza percentuale assoluta  $d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min}$ , che si considera superato per valori risultanti inferiori al 10%.

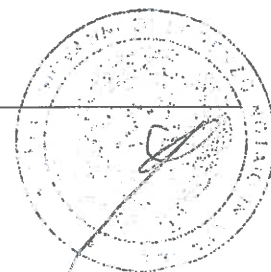
DIVERGENZA PERCENTUALE ASSOLUTA	$d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min} < 10\%$
$d\% = \frac{€ 118.453,12 - € 109.619,48}{€ 109.619,48}$	$8,06\% < 10\%$

#### 9.5 SINTESI DI STIMA E VALORE ATTESO

Il campo di variazione dei prezzi corretti, se inferiore al 10%, rappresenta di per sé la stima ad intervallo dell'immobile da valutare, con pari probabilità di figurare nella sintesi conclusiva.

In tale ottica equiprobabilistica si propone, quale valore atteso di stima, il valore medio dei prezzi corretti ottenuti.

SINTESI DI STIMA E VALORE ATTESO				
Descrizione	COMP. A	COMP. B	COMP. C	SUBJECT
PREZZO CORRETTO	€ 118.453,12	€ 109.619,48	€ 115.127,07	
VALORE ATTESO SUBJECT	valore medio			€ 114.399,89
<b>VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO</b>				<b>€ 114.000,00</b>
	Valore unitario €/mq			€ 1.644,90



## 10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Appartamento in via Guarino da Verona 1/a (VR)	P.	Superficie commerciale		Valore €/mq	Valore di mercato della piena proprietà
Foglio 214, Particella 158, subalterno 3	1-3	mq	69,3	€ 1.644,90	€ 114.000,00

Tenuto conto dei fattori che possono usualmente influenzare il prezzo di un immobile, quali l'urgenza o meno di vendita e la propensione degli acquirenti per la tipologia d'immobile in esame, si individua in seguente range di valori in termini minimi e massimi.

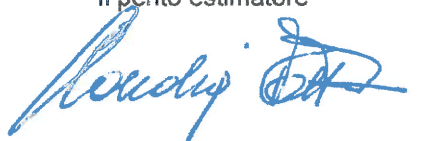
Appartamento in via Guarino da Verona 1/a (VR)	Valore di mercato della piena proprietà	
	minimo (-10%)	massimo (+10%)
Foglio 214, Particella 158, subalterno 3	€ 102.600,00	€ 125.400,00

La stima è da ritenersi comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni e di uso comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. e seguenti, oltre che dell'area su cui i beni insistono.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare il bene sotto ogni profilo.

Verona, 21/05/2024

Il perito estimatore



14

## 11. ALLEGATI

LOTTO UNICO

- ALL. 11.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALL. 11.2 DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ALL. 11.3 ATTO DI PROVENIENZA
- ALL. 11.4 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- ALL. 11.5 ISPEZIONI IPOTECARIE FORNITE
- ALL. 11.6 FONTI DEI DATI PER LA VALUTAZIONE



Claudia Fattori architetto 37131 Verona, Via Fracastoro n.11  
tel 045 8408138 arch.fattori@alice.it claudia.fattori@archiworldpec.it

Repertorio n. 7152

VERBALE DI ASSEVERAZIONE  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro il giorno trenta del mese di maggio  
30.5.2024

in Verona, via Enrico Tazzoli n. 6, nel mio studio, avanti a me dottor Giovanni Calvelli, Notaio residente in Verona, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Verona, è presente la signora:

FATTORI CLAUDIA, nata a Verona il 13 luglio 1970, domiciliata a Verona, via Girolamo Fracastoro n. 11, codice fiscale FTT CLD 70L53 L781U, architetto iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Verona al n. 1557, comparente della cui identità personale io notaio sono certo.

La medesima mi ha presentato la perizia di stima relativa a immobili siti in Verona, via Guarino da Verona n. 1/A, che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta, ammonisco a norma di legge la comparente predetta, la quale presta quindi il giuramento di rito, ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Quest'atto scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e da me notaio completato a mano su fogli *tre* per facciata *due* viene da me letto alla comparente che lo approva e con me notaio lo sottoscrive, alle ore *quindici*

*Claudia Fattori*

*Giovanni Calvelli*







Io sottoscritto Dottor Giovanni Calvelli, Notaio in Verona, certifico che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.  
Verona, dodici giugno duemilaventiquattro.  
F.to digitalmente Giovanni Calvelli

