

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

Relazione tecnica di stima asseverata dei beni immobili di proprietà del

signor XXXXXXXXXX

siti nel Comune di Erbezzo (VR) Via Roma n. 118



INDICE DELLA RELAZIONE

1. Incarico	3
2. Sopralluogo	3
3. Individuazione degli immobili oggetto di stima	3
4. Dati catastali e identificativi.....	5
5. Provenienza dei beni	8
6. Descrizione dei beni	9
7. Situazione amministrativa	15
8. Situazione urbanistica.....	16
9. Conformità dell'immobile allo stato autorizzato ed eventuale regolarizzazione.....	17
10. Conformità dell'immobile allo stato catastale ed eventuale regolarizzazione	18
11. Impianti tecnologici.....	19
12. Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.....	19
13. Situazione di possesso	19
14. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	19
15. Consistenza commerciale	20
16. Criteri di stima.....	20
17. Stima.....	22



1. Incarico

In data 3.10.2024, il Curatore dell'eredità giacente del signor ██████████ n. 13394/2023 V.G., Avv. Nicola Caltroni, ha richiesto al Giudice Dr.ssa Eugenia Tommasi di Vignano, la nomina della scrivente Dr.ssa Geom. Ilenia Berti, iscritta all'albo dei Geometri di Verona e Provincia con il n° 3322, nonché all'albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, per l'attività di stima giurata degli immobili di proprietà del signor ██████████, siti in Comune di Erbezzo (VR), Via Roma n. 118. In data 09.10.2024 il Giudice Dr.ssa Eugenia Tommasi di Vignano ha autorizzato la nomina della scrivente.

2. Sopralluogo

In data 16.10.2024 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile, in Comune di Erbezzo (VR), Via Roma n.° 118, alla presenza del Curatore dell'eredità giacente Avv. Nicola Caltroni. È stato quindi accertato lo stato dei luoghi, la conformazione, lo stato manutentivo - conservativo e quant'altro necessario per la sua valorizzazione.

Nell'occasione sono stati effettuati gli opportuni rilievi tecnici ritenuti di utilità ed è stata quindi scattata la documentazione fotografica, rinvenibile nel corpo della relazione, che consente un più agevole riscontro visivo di quanto attualmente rilevato.

3. Individuazione degli immobili oggetto di stima

Gli immobili consistono in una abitazione monofamiliare dotata di area cortiliva ed autorimessa al piano seminterrato, sita in Comune di Erbezzo (VR), Via Roma n. 118.



Figura 1: Vista esterna dalla strada pubblica del fabbricato (da Via Roma)

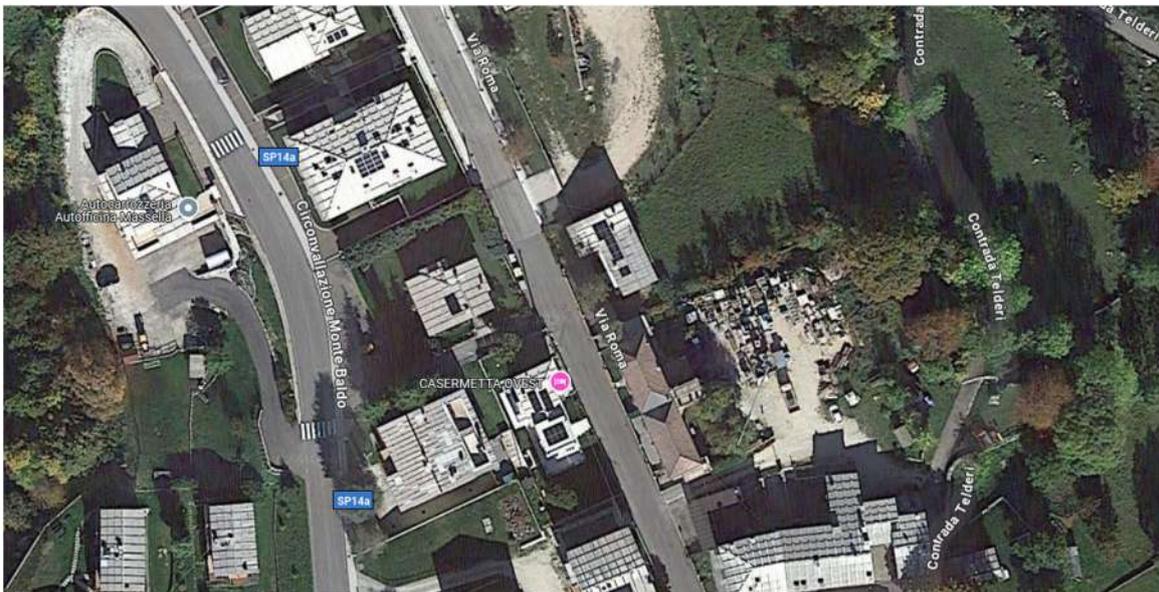
Ubicazione: gli immobili sono siti nel Comune di Erbezzo (VR), Via Roma n.° 118.

INQUADRAMENTO SATELLITARE

rispetto al centro comunale



Comune di Erbezzo (VR), Via Roma n.° 118

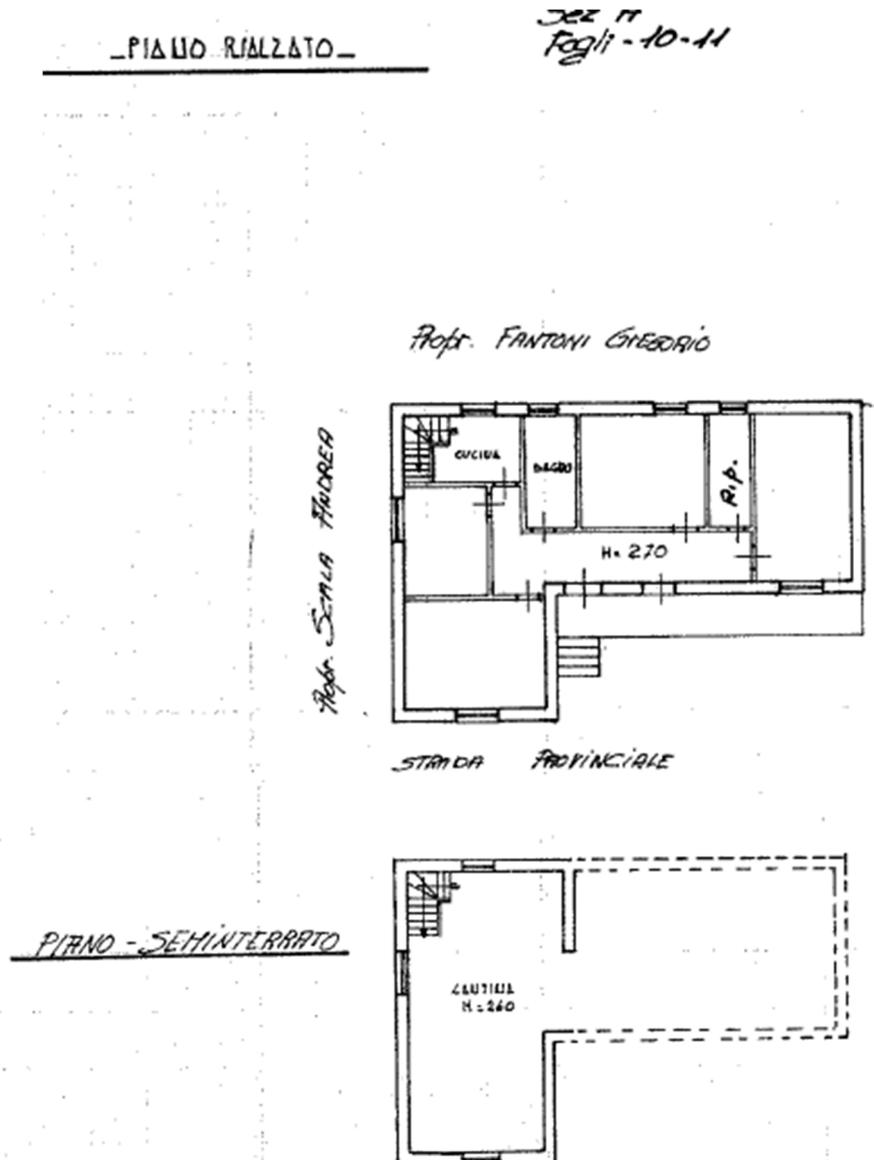


4. Dati catastali e identificativi

Dalle visure catastali effettuate dalla scrivente, risulta che gli immobili oggetto di stima sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Verona, con i seguenti estremi:

- A. unità abitativa: Catasto **Fabbricati**, Comune di **Erbezzo** (VR), fg. **18**, mappale n.° **301 sub 1**, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 159 mq, totale escluse aree scoperte 155 mq, rendita € 302,13, indirizzo Via Roma, piano T. L'immobile è catastalmente intestato a: Eredità Giacente [REDACTED] (CF [REDACTED]): Proprietà per 1000/1000.

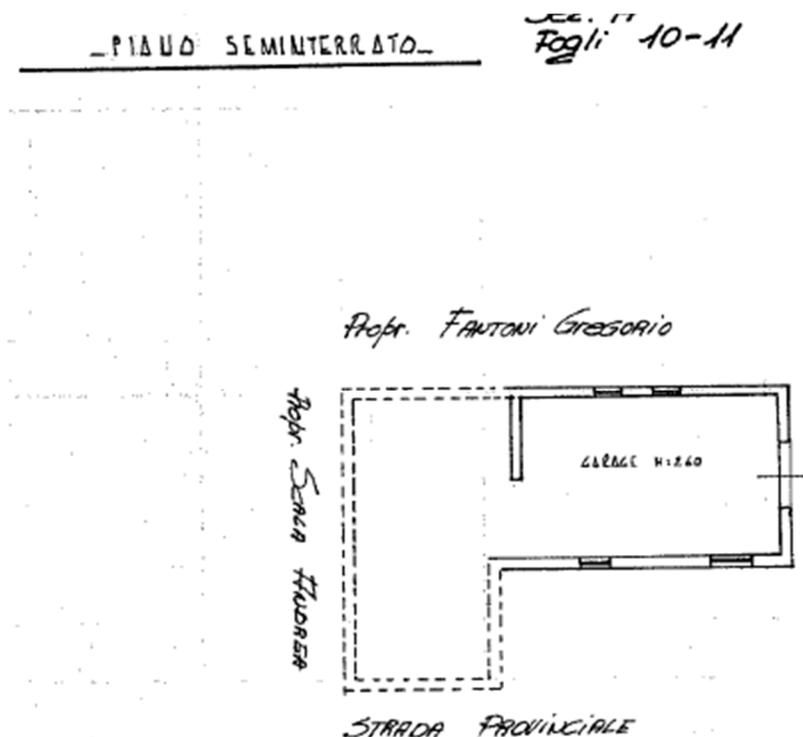
Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala:



B. unità accessoria: Catasto **Fabbricati**, Comune di **Erbezzo** (VR), fg. **18**, mappale n.° **301 sub 2**, categoria C/6, classe 1, consistenza 50 mq, superficie catastale 63 mq, rendita € 46,48, indirizzo Via Roma, piano S1. L'immobile è catastalmente intestato a:

Eredità Giacente [REDACTED] (CF [REDACTED]): Proprietà per 1000/1000.

Si riporta nel seguito stralcio di planimetria catastale non in scala:



Si precisa che l'immobile non è dotato di elaborato planimetrico.

Il fabbricato ove si trovano gli immobili oggetto di stima insiste sul terreno identificato con i seguenti estremi:

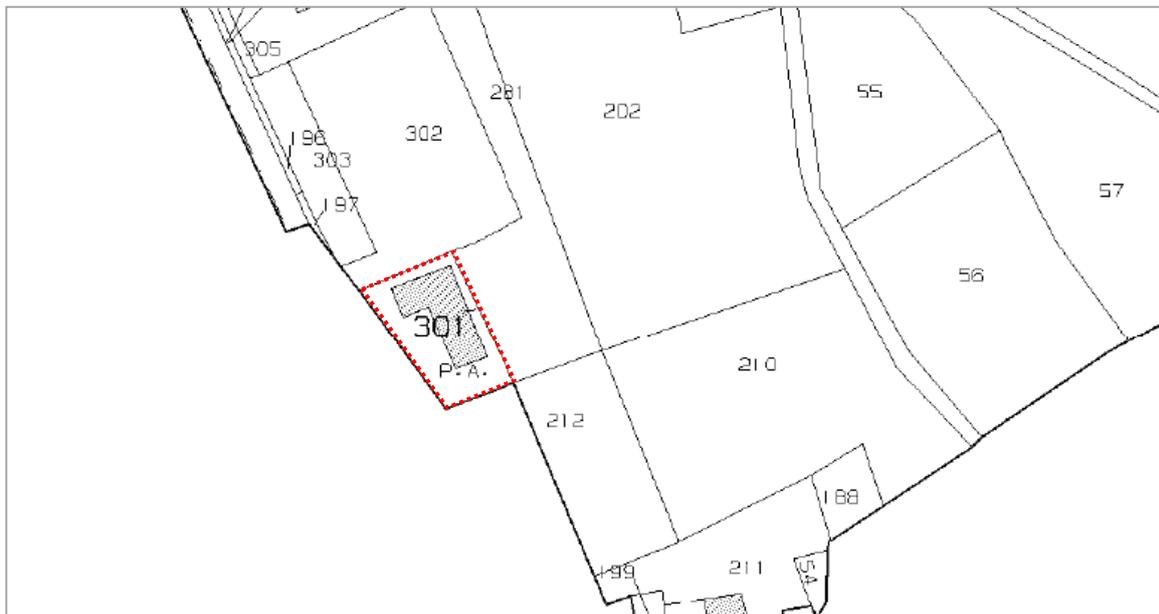
Catasto **Terreni** – Comune di **Erbezzo** (VR) – Foglio **18**, mapp. n. **301**, qualità Ente Urbano, superficie mq 298.

Si evidenzia altresì che risulta ricompreso nella recinzione costituisce parte dell'area pertinenziale al fabbricato la particella nel seguito identificata:

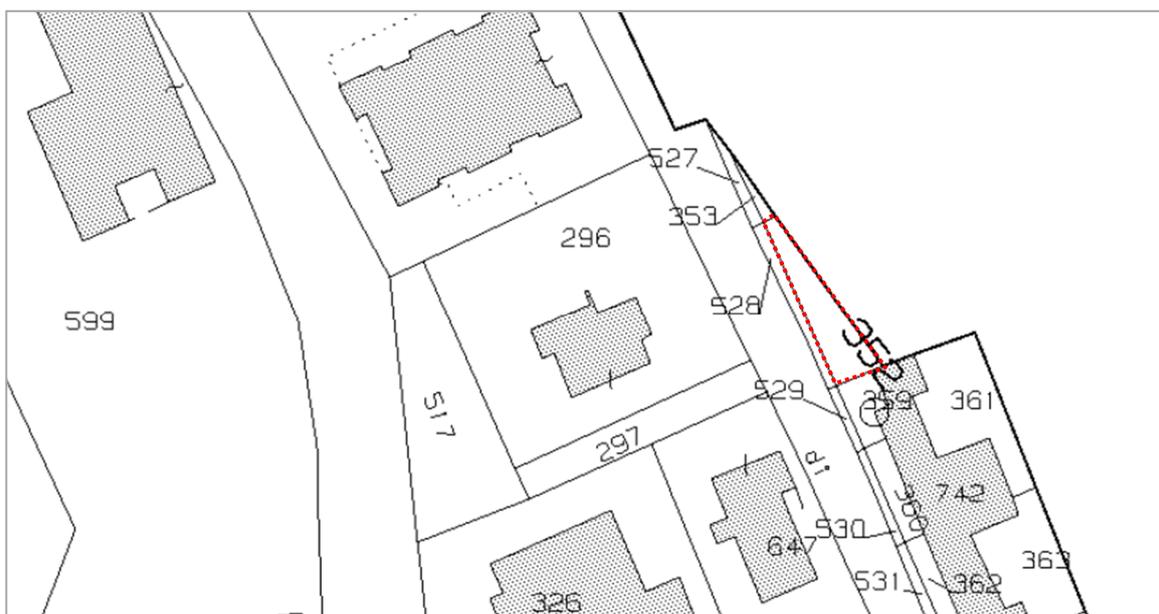
Catasto **Terreni** – Comune di **Erbezzo** (VR) – Foglio **17**, mapp. n. **352**, qualità prato, classe 2, superficie 85 mq., RD € 0,31, RA € 0,15.

Per completezza si riporta nel seguito stralcio di mappa catastale, non in scala:

foglio 18:



foglio 17:



Confini: l'area di pertinenza al fabbricato, costituita dai m.n.° 301 e 352, confina con i seguenti mappali:

- a nord con area cortiliva di terzi m.n. 302;
- ad est con area cortiliva di terzi m.n. 281;
- a sud con fabbricato di terzi m.n.° 359;
- ad ovest con strada pubblica Via Roma ed altro m.n. 528.

In merito al mappale n. 528 di mq 22 che risulta tuttora intestato al signor [REDACTED], si evidenzia che dalle indagini esperite è emerso che è stato oggetto di compravendita e, nello specifico, il signor [REDACTED] ha venduto in data 10.06.1987 al Comune di Erbezzo il m.n. 241/d di mq 22 (poi m.n. 528) per allargamento stradale.

L'atto è stato trascritto presso la Conservatoria RR/II di Verona in data 1.07.1987 RG n. 16444 ed RP n. 12071.

Ne deriva quindi che seppure il m.n. 528 risulti ancora catastalmente intestato al signor [REDACTED] di fatto risulta di proprietà comunale; non risulta infatti evasa la relativa voltura catastale.

5. Provenienza dei beni

Il signor [REDACTED] è divenuto proprietario dei beni immobili a seguito della dichiarazione di successione (trascritta in data 21.05.1983 RG 10669 RP 8007) in morte della signora [REDACTED] (madre), avvenuta in data 18.01.1982, devoluta per legge al figlio [REDACTED], relativa gli immobili così descritti: "*in Erbezzo - pag. 2479 sez. A fg. 10 mapp. 241/a are 1.07, RDL 3.96. Fg. 11 mapp. 99/b, are 2.98, su cui insiste abitazione di 4 vani e domanda presentata il 7.10.80 con schede n.° 8799 8800.*"

Si precisa che successivamente sono state trascritte presso alla conservatoria RR/II di Verona n. 2 accettazione di eredità, ed in particolare:

- in data 1.06.2022 RG 23028 RP 16728 relativa ai fabbricati, fg. 18, m.n. 301 sub 1 e 301 sub 2;
- in data 5.04.2023 RG 13480 ed RP 9843 relativa al terreno -area pertinenziale del fabbricato, fg. 17, m.n. 352.



6. Descrizione dei beni

Gli immobili oggetto della presente relazione consistono in una abitazione al piano rialzato, con vani accessori ed autorimessa al piano seminterrato, nonché area pertinenziale esterna, siti nel Comune di Erbezzo (VR), in Via Roma n. 118.

Caratteristiche di zona: gli immobili sono collocati nel centro del Comune di Erbezzo, ove la destinazione è prevalentemente residenziale e si trova a circa 35 km da Verona, a circa 5 km da Passo Fittanze ed a circa 65 km dalla città di Trento.

La posizione montana rende i collegamenti non così veloci ed agevoli.

I centri comunali limitrofi sono: Grezzana (VR) a sud (a circa 21 km), Sant'Anna d'Alfaedo (VR) ad ovest (a circa 12 km), Bosco Chiesanuova (VR) a est (a circa 9 km).

Quanto a servizi di prima necessità si evidenzia nel comune di Erbezzo la presenza di qualche attività commerciali (di diversa tipologia) ed altri servizi di pubblica utilità (es. scuole, banche, uffici postali e comunali ecc.).

Composizione ed accessi agli immobili: gli immobili oggetto di stima sono: abitazione civile (A/2) al piano rialzato ed autorimessa (C/6) al piano seminterrato, con giardino esterno totalmente autonomo.

L'immobile è accessibile dalla strada pubblica Via Roma attraverso il giardino esclusivo che è dotato di accesso pedonale ed accesso carroia posizionati sulla strada pubblica Via Roma.



Figura 2: ingresso pedonale ed ingresso carroia

Il fabbricato ove si trova l'abitazione è stato edificato alla fine degli anni '60 (abitabilità non fornita), si eleva su un unico livello al piano rialzato con vano accessorio ed autorimessa al piano seminterrato collegato da scala interna.

Il fabbricato ha struttura in muratura portante intonacata, solai intermedi in latero cemento, tetto a falde in latero cemento e manto di copertura in lastre di pietra della Lessinia, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata.

Esternamente il fabbricato presenta murature con intonaco civile tinteggiato con color nocciola, parapetto del poggiolo in ringhiera metallica, contorni delle finestre in marmo bianco.



Figura 3: Fabbricato abitativo: facciata nord e facciata ovest-sud

L'accesso all'abitazione avviene dall'area cortiliva che si presenta delimitata verso la strada pubblica da basso muretto in cemento rivestito in pietra e soprastante ringhiera metallica, mentre i restanti lati sono delimitati da basso muretto in cemento e soprastante rete metallica sorretta da paletti.

L'area del giardino si presenta in parte interessata da manto erboso e/o terreno vegetale con sporadica piantumazione ed in parte risulta pavimentata con autobloccanti (porzione di scivolo). Attualmente il giardino non risulta coltivato.



Figura 4: Giardino

Internamente l'**abitazione m.n. 301 sub 1** è così composta:

- piano rialzato: ingresso/corridoio, soggiorno-pranzo-cucina, servizio igienico, n. 2 camere da letto e ripostiglio in parte adibito a wc, vano scala di collegamento al piano seminterrato.

L'altezza media interna dei locali al piano rialzato è di circa ml 2,70.



Figura 5: Soggiorno al piano rialzato ed accesso alle scale di collegamento al piano seminterrato



Figura 6: Cucina e soggiorno al piano rialzato



Figura 7: corridoio e camera da letto al piano rialzato



Figura 8: camera da letto e ripostiglio al piano rialzato



Figura 9: servizio igienico al piano rialzato

- piano seminterrato: unico vano aperto direttamente collegato all'autorimessa. L'altezza media del vano è di ml 2,48.



Figura 10: scala di collegamento al piano rialzato e vano canina al piano seminterrato



Figura 11: vano cantina al piano seminterrato

Le finiture interne del fabbricato abitativo sono tutte riconducibili all'epoca di edificazione (anni '60) e riassumibili in: porte in ingresso in legno con apertura a battente, doppia porta interna in legno e vetro singolo e/o in vetrocamera, pavimentazioni in mattonelle ceramiche, rivestimenti della cucina e del servizio igienico in mattonelle ceramiche, intonaco alle pareti di tipo civile con tinteggiatura varia, sanitari in porcellana bianca, porte interne in legno tamburato, serramenti in legno e vetro singolo e/o vetrocamera, persiane avvolgibili in pvc.

Si evidenzia che il ripostiglio parrebbe essere stato predisposto per la realizzazione di un secondo servizio igienico; tuttavia, risultano mancanti i rivestimenti delle pareti ed i sanitari; è unicamente presente un piatto doccia.

Tutto il piano seminterrato si presenta allo stato "grezzo": la pavimentazione è in cemento battuto e le pareti sono prive di intonaco (laterizi e cemento a vista).

Parte del vano cantina è interessato dalla presenza di una vecchia caldaia a gasolio, che si presume non essere funzionante, vista la presenza al piano rialzato dell'abitazione di numerose stufe a legno e/o a pellet.

L'autorimessa **m.n. 301 sub 2** è composta da due vani aperti, uno accessibile dall'esterno al portone carraio con apertura manuale, l'altro collegato internamente dalla cantina dell'abitazione con il vano scala.

Si evidenzia che l'autorimessa, così come rappresenta nella planimetria catastale (nel progetto non è presente una divisione tra cantina ed autorimessa), presenta una partizione in blocchetti cementizi ed anche una diversa altezza interna: la porzione più a sud (ove c'è il portone di ingresso) ha un'altezza di ml 2,32, mentre la porzione

oltre la separazione ha un'altezza di circa 2,48 ml, è infatti presente un gradino in corrispondenza della parete in blocchetti cementizi.



Figura 12: ingresso dall'esterno e dall'interno all'autorimessa



Figura 13: vano autorimessa



Figura 14: interno autorimessa e vano esterno autorimessa

Stato manutentivo/conservativo del fabbricato manifesta la necessità di interventi di ristrutturazione in considerazione degli usuali standard dei fabbricati abitativi; si suggeriscono infatti interventi quali in particolare la sostituzione dei serramenti e

delle persiane delle finestre, sostituzione delle porte di ingresso, rifacimento del servizio igienico, completamento della finitura al piano seminterrato, eventuale efficientamento termico dell'involucro del fabbricato.

Si ritiene inoltre che l'impiantistica debba essere oggetto di controllo della funzionalità e messa in sicurezza con adeguamento alle vigenti normative.

7. Situazione amministrativa

È stata effettuata dalla scrivente formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Erbezzo (VR), in esito alla quale sono stati forniti i seguenti documenti:

1. Comunicazione della Prefettura di Verona prot. 837 del 17.09.1962 avente ad oggetto le opere di conglomerato cementizio per "*progetto di costruzione di fabbricato di civile abitazione in Erbezzo, ditta [REDACTED]*", con la quale il Genio Civile ha segnalato che non occorrono verifiche nel corso della costruzione;
2. Atto di concessione per costruzione fabbricato lungo la strada Provinciale prot. 8658/65 del 27.05.1966 dell'Amministrazione della provincia di Verona;
3. Licenza di costruzione n.° 8 del 18.05.1969 del Comune di Erbezzo rilasciata alla signora [REDACTED] per la "*costruzione di una casa*" (domanda di licenza di costruzione del 26.05.1965);
4. Certificazione del Sindaco di Erbezzo del 9.10.1969 con la quale dava atto che la signora [REDACTED] aveva iniziato i lavori per la costruzione della propria abitazione.

Si precisa che non è stata fornita agibilità/abitabilità dell'immobile.



8. Situazione urbanistica

La scrivente ha provveduto a consultare lo strumento urbanistico del Comune di Erbezzo (VR), il PRG vigente DGR 1300 del 12.03.1985, variante DGR 3745 del 14.06.1988. Dall'esame del PRG emerge che il fabbricato si trova in zona B di completamento edilizio. Si riporta nel seguito stralcio della tavola 13.3.2:



 Zona B - residenziale di completamento

Secondo le NTA, trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, ubicate al di fuori del centro storico.

1. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e a schiera.
2. Qualora esistano fabbricati a confine è ammessa l'edificazione in aderenza.
3. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'impegno della esecuzione di quelle mancanti.
4. La distanza dalle strade viene fissata in m 5.00 con facoltà del Sindaco, sentita la commissione edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.
5. Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e nelle ristrutturazioni devono essere ricavati, o all'interno degli edifici o nelle aree di pertinenza dell'edificio stesso, spazi per parcheggi privati nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

9. Conformità dell'immobile allo stato autorizzato ed eventuale regolarizzazione

Il fabbricato abitativo presenta difformità distributive interne e difformità esterne (forometria e dimensione del pogggiolo) rispetto all'unico titolo edilizio fornito alla scrivente risalente al 1965 (data di presentazione domanda di licenza di costruire 26.05.1965), e nello specifico:

- nel progetto, infatti, non sono rappresentate partizioni interne al piano seminterrato che sono invece presenti sui luoghi, nonché erano previste verso il fronte strada n. 2 ulteriori finestre che non sono state realizzate (presenti sui luoghi solo due finestre invece che 4 progettate);
- il piano rialzato presenta difformità distributive interne, il pogggiolo è stato realizzato di maggiore sviluppo (dalla porta di ingresso, sino a filo muro della facciata ovest), nonché nel progetto erano previste verso il fronte strada n. 2 ulteriori finestre che non sono state realizzate (presenti sui luoghi solo due finestre invece che 4 progettate);
- le altezze interne risultano difformi in quanto nella sezione riportata nel progetto sono indicate nel piano rialzato ml 2,90, mentre sono stati rilevati ml 2,70; il piano seminterrato era previsto di ml 2,70 nel progetto, mentre sono state rilevate n. 2 diverse altezze: la porzione più a sud dell'autorimessa ml 2,32, mentre la restante porzione di circa ml 2,48;
- la scala di collegamento al piano seminterrato risulta correttamente collocata, ma con senso di salita/discesa opposto;
- si rileva inoltre nel prospetto nord la presenza di una finestra, attendibilmente per l'accesso nel sottotetto non abitabile (non ispezionato dalla scrivente in quanto non direttamente accessibile).

Corre altresì l'obbligo di segnalare che l'immobile risulta privo di abitabilità/agibilità, in quanto attendibilmente mai richiesta.

Sentito l'ufficio tecnico del Comune di Erbezzo, considerata l'epoca del progetto (anni '60) e le difformità riscontrate è possibile regolarizzare l'immobile a mezzo di presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria.



L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ex art. 46 DPR 380/2001) potrà presentare idonea pratica edilizia in sanatoria per cui è possibile prevedere una spesa forfettaria pari ad € 5.000,00 (costi tecnici ed oneri amministrativi).

Si precisa inoltre che l'aggiudicatario potrà inoltre presentare contestualmente permesso di costruire in sanatoria ed eventualmente anche per ristrutturazione del fabbricato, in tal caso andranno aggiunti anche ulteriori oneri per il costo di costruzione, allo stato non quantificabile.

Infine, potrà essere richiesto agibilità/abitabilità dell'immobile, previo rispetto di tutte le condizioni necessarie per garantire la sicurezza, l'igiene e la salubrità degli ambienti edilizi e quindi previo eventuale parere dell'ASL. Si ritiene che per detta incombenza possa essere quantificata una spesa forfettaria di € 2.000,00 (costi tecnici ed oneri amministrativi).

10. Conformità dell'immobile allo stato catastale ed eventuale regolarizzazione

Entrambe le planimetrie catastali, dell'abitazione m.n. 301 sub 1 e dell'autorimessa m.n. 301 sub 2, sono datate 7 ottobre 1980 rispettivamente prot. 8799 e 8800.

La planimetria dell'abitazione presenta difformità distributive interne (le pareti divisorie della zona cucina e soggiorno non sono presenti), nonché al piano seminterrato è stata riscontrata una finestra in più rispetto a quelle rappresentate sulla parete est del fabbricato (conforme al progetto).

Anche la planimetria dell'autorimessa presenta difformità nelle partizioni interne, oltre a diverse altezze interne di ml 2,48 e di ml 2,32.

Tutte le difformità catastali riscontrate potranno essere oggetto di regolarizzazione a seguito della sanatoria delle difformità edilizie evidente nei capitoli che precedono.

Per la pratica di regolarizzazione catastale si prevede un costo pari ad € 1.500,00.



11. Impianti tecnologici

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, il Comune di Erbezzo (VR) non ha fornito alcuna certificazione.

Il fabbricato abitativo è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed impianto termico autonomo con radiatori in metallo, centrale termica a gasolio posta al piano seminterrato. Si segnala la presenza di stufe a legna dislocate nell'abitazione per cui è possibile che l'impianto di riscaldamento non sia funzionante.

Tutti gli impianti sono vetusti, risalgono infatti all'epoca di edificazione dell'immobile, anni '80. È stato recentemente installato un impianto fotovoltaico con n. 14 pannelli posizionati sulla copertura nella falda sud-ovest; non si conoscono tuttavia le caratteristiche tecniche, funzionamento e rese.

Si ritiene che tutta l'impiantistica debba essere oggetto di controllo della funzionalità e messa in sicurezza con adeguamento alle vigenti normative e quindi ottenimento delle necessarie dichiarazioni di conformità, finalizzate anche acquisizione dell'agilità/abitabilità.

12. Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile

Si precisa che è in corso di redazione l'attestato di prestazione energetica.

13. Situazione di possesso

L'immobile oggetto di stima risulta attualmente libero e non abitato.

14. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

La scrivente ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso i registri di pubblicità immobiliare di Verona (ex conservatoria RRII) a nome del signor [REDACTED], riscontrando quale unica formalità pregiudizievole la seguente:

ISCRIZIONI:

- Ipoteca giudiziale per Sentenza di Condanna del Tribunale di Verona del 25.09.2017 rep. n.° 8894 a favore di "*Fallimento Brà 2000 di Spinielli Marco & C.*". L'ipoteca per l'importo totale di € 180.000,00, è stata iscritta a Verona il 07.04.2023, RG 13965, RP 2034. L'ipoteca ricade sugli immobili oggetto di



stima: Catasto Fabbricati, Comune di Erbezzo foglio n. 18 m.n. 301 sub 1 e sub 2 e foglio n. 17, m.n. 352.

15. Consistenza commerciale

La superficie degli immobili è stata determinata in base al calcolo della SEL (Superficie Esterna Lorda), ovvero l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 ml. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali e la quota di ½ dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore di muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili) e orizzontali (corridoi, disimpegno); la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo.

Si precisa che le consistenze nel seguito indicate sono state riprese dalle planimetrie catastali a confronto con misurazioni a campione effettuate in loco.

<i>identificazione catastale</i>	<i>piano</i>	<i>ambito</i>	<i>superficie SEL (MQ)</i>	<i>coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
ABITAZIONE: fg. n. 18 m.n. 301 sub 1	rialzato	abitazione	124	100%	124	156
	rialzato	poggiolo	13	25%	3,25	
	seminterrato	vani accessori	58	50%	29	
AUTORIMESSA: fg. n. 18 m.n. 301 sub 2	seminterrato	autorimessa	65	100%	65	65

16. Criteri di stima

Gli immobili identificati e descritti nei capitoli che precedono sono valutati dalla scrivente secondo il più probabile valore di mercato, cioè secondo il più probabile valore attribuibile ai fabbricati designati dalle caratteristiche proprie del bene sia estetiche sia tecniche, dall'ubicazione, dalla vetustà e dallo stato d'uso dello stesso.

Si precisa altresì che il valore medio di mercato è espresso sulla scorta di valutazioni medie operate per immobili simili nella zona di interesse ed al medesimo periodo di riferimento, e cioè all'attualità.



In particolare, sono esperite indagini di mercato, esaminate le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ultimi dati disponibili OMI 1° semestre 2024), nonché sono state consultate ulteriori pubblicazioni di settore, quali Tecnocasa, Borsino Immobiliare, ed agenzie immobiliari locali, etc.

Alla quotazione del bene sul mercato immobiliare della zona sono poi state applicate le dovute riduzioni/maggiorazioni a seconda delle caratteristiche ritenute influenti che possono sinteticamente essere individuate in:

- caratteristiche estrinseche, quali la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità ed i collegamenti stradali, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;
- caratteristiche intrinseche, quali la tipologia edilizia, la prospicienza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e manutenzione, l'efficienza, la categoria catastale, l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di accessori, la luminosità;
- situazione giuridica, quali la conformazione alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, la situazione debitoria o creditoria, la presenza di eventuali servitù attive e/o passive, la situazione fiscale.

In aggiunta alle caratteristiche anzi riportate, considerabili puramente a titolo esemplificativo, vengono valutate anche tutte le eventuali variabili di particolarità che non lo rendono comparabile ad altri.

Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato.

Il valore finale viene in ogni caso espresso "*a corpo*" e tiene in debito conto delle variabili sopraelencate.



17. Stima

La scrivente ha provveduto ad effettuare alcune indagini di mercato della zona in esame.

L'indagine esperita ha consentito di rilevare che il mercato immobiliare della zona manifesta i seguenti valori:

INDAGINI DI MERCATO					
Fonte	Destinazione	Fascia/Zona	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
Agenzia delle Entrate OMI 1° semestre 2024	residenziale Abitazione Civile	Comune di Erbezzo (VR) capoluogo	€ 660,00	€ 930,00	€ 795,00
Agenzia delle Entrate OMI 1° semestre 2024	residenziale Abitazione ville e villini	Comune di Erbezzo (VR) capoluogo	€ 880,00	€ 1.250,00	€ 1.065,00
Immobiliare.it www.immobiliare.it rif. ottobre 2024	immobili residenziali	Comune di Erbezzo (VR)	€ 1.200,00	€ 1.600,00	€ 1.400,00
Borsino Immobiliare	residenziali ville e villini	Comune di Erbezzo (VR)	€ 830,00	€ 1.314,00	€ 1.072,00

Sono state effettuate ulteriori e più mirate indagini al fine di individuare compravendite per immobili simili e comparabili nel corrente anno.

Non sono state riscontrate compravendite per l'anno 2024. Non sono state nemmeno riscontrate compravendite di immobili con caratteristiche simili e cioè case dimogle con giardino, della medesima epoca di edificazione e con le medesime caratteristiche di finitura.

Sono state tuttavia riscontrate alcune compravendite di immobili di recente realizzazione negli anni 2022 e 2023 di abitazioni appartenenti alla categoria di A/2, "abitazioni civile".

Si riportano nel seguito i dati desunti:

- A.** Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 11/2023 al prezzo di 140.000,00 €, ubicato nel comune di Erbezzo (VR), VIA VILLAGGIO AL SOLE 1b, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 17 mapp. 630 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 83,40 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998): trattasi di appartamento in un villaggio di 35 unità immobiliari di recente realizzazione;

- B.** Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 12/2022 al prezzo di 130.000,00 €, ubicato nel comune di Erbezzo (VR), VIA VILLAGGIO AL SOLE 1b, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 17 mapp. 630 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 76,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998): trattasi di appartamento in un villaggio di 35 unità immobiliari di recente realizzazione;
- C.** Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 05/2022 al prezzo di 140.000,00 €, ubicato nel comune di Erbezzo (VR), VILLAGGIO PRIMULA , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 17 mapp. 330 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 59,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998): trattasi di palazzina costituita da n. 3 abitazioni;
- D.** Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 08/2023 al prezzo di 74.000,00 €, ubicato nel comune di Erbezzo (VR), VILLAGGIO PRIMULA 16, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 17 mapp. 330 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 53,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998): trattasi di palazzina costituita da n. 3 abitazioni;
- E.** Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 05/2023 al prezzo di 170.000,00 €, ubicato nel comune di Erbezzo (VR), CIRCONVALLAZIONE MONTE BALDO 44, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 17 mapp. 746 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 114,20 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998): trattasi di complesso di recente realizzazione costituito da 11 unità abitative disposte su due palazzine ;
- F.** Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 09/2022 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel comune di Erbezzo (VR), VIA VILLAGGIO AL SOLE 1b, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 17 mapp. 687 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 88,05 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998): trattasi di palazzina di 6 unità abitative di recente realizzazione;



“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E	F
Data DAT	11/2023	12/2022	05/2022	08/2023	05/2023	09/2022
Prezzo PRZ (€)	140.000,00	130.000,00	140.000,00	74.000,00	170.000,00	120.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	83,40	76,00	59,00	53,00	114,20	88,05

pMED (€/mq)	1.678,66	1.710,53	2.372,88	1.396,23	1.488,62	1.362,86
-------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum S_i} = € 1.634,12$$

Arrotondabile ad € 1.600,00

Dall’indagine di mercato effettuata per il centro del comune di Erbezzo per fabbricati di categoria A/2 il prezzo medio per immobili di decente realizzazione, secondo recenti compravendite è di € 1.600,00.

Si provvede nel seguito all’indicazione del presumibile valore di mercato degli immobili oggetto di stima secondo l’attuale andamento del mercato immobiliare della zona ed ipotizzando che gli stessi siano regolari sotto l’aspetto catastale ed amministrativo, nonché considerando buone condizioni manutentive – conservative, ipotizzando quindi una ristrutturazione, quindi con impianti funzionanti ed a norma, privi di gravosi vizi e difetti.

identificazione catastale	piano	ambito	Superficie commerciale TOT. (mq.)	valore unitario	valore per superfici	valore di stima espresso "a corpo"
ABITAZIONE: fg. n. 18 m.n. 301 sub 1	rialzato	abitazione	156	€ 1.600,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00
	rialzato	poggiolo				
	seminterrato	vani accessori				
AUTORIMESSA: fg. n. 18 m.n. 301 sub 2	seminterrato	autorimessa	65	a corpo	€ 50.000,00	€ 50.000,00
valore complessivo (quota diritto di proprietà 1/1)						€ 300.000,00

Si ritiene che l’immobile in esame sistemato e ristrutturato, in posizione centralissima al Comune e con una composizione simile ad una villetta singola, con



area pertinenziale esclusiva, totalmente autonomo ed indipendente, potrebbe assumere un valore di mercato anche superiore ad € 300.000,00.

Trattandosi invece di immobili che vengono venduti senza garanzia di vizi e difetti, con la necessità di interventi di manutenzione anche straordinaria, di rifacimento ed adeguamento degli impianti tecnologici, nonché con difformità amministrative e catastali da regolarizzare, si ritiene opportuno indicare i seguenti aggiustamenti estimativi:

VALORE DI STIMA

€ 300.000,00

A DETRARRE I SEGUENTI COSTI/RIDUZIONI

ADEGUMENTI E RIDUZIONI		
1	oneri amministrativi e tecnici per sanatoria delle difformità amministrative riscontrate rispetto allo stato autorizzato, come precisato al capitolo 9 della presente relazione	€ 7.000,00
2	costi per regolarizzazione catastale, come precisato al capitolo 10 della presente relazione	€ 1.500,00
3	incidenza per stato d'uso e manutenzione: riduzione di circa 25% del valore di stima in quanto l'immobile necessita di manutenzione anche straordinaria e sistemazione degli impianti tecnologici	€ 75.000,00
4	riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: circa 10% del valore di stima	€ 30.000,00
<i>COSTI TOTALI DA COMPUTARSI IN DETRAZIONE</i>		<i>€ 113.500,00</i>

VALORE NETTO DEGLI IMMOBILI DETRATTI ADEGUAMENTI

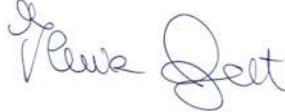
€ 186.500,00



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.

Il sottoscritto perito estimatore, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il suo compito tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Il perito estimatore



Dott.ssa Geom. Ilenia Berti



San Giovanni Lupatoto, li 21.11.2024

Allegati:

- visure catastali, planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- visure RRII.

