

**TRIBUNALE CIVILE/PENALE DI VERONA**

Causa Civile n. 2742/2022 R.G.

Giudice dott. **Attilio BURTI**

---

*attore:*

**Olympia SPV SRL**

avv. Lorenzo Sternini

---

*convenuti:*

(

..

avv. Sara Salaorni

*convenuta:*

..

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA D'UFFICIO**

**CONSULENTE TECNICO:**

**Lorella Marconi, architetto**

Via Caprera, 6 - 37126 Verona

Ordine degli Architetti

della Provincia di Verona n. 1671

c.f. MRCLLL72C501775L

p.iva 03921900233

tel/fax: 045 7111582-mob: 3403486325

e-mail:[lorellamarconi.arch@gmail.com](mailto:lorellamarconi.arch@gmail.com)

Pec:[lorella.marconi@archiworldpec.it](mailto:lorella.marconi@archiworldpec.it)



#### 4. DESCRIZIONE DEI LUOGHI OGGETTO DI CAUSA

##### Immobili siti nel Comune di Tregnago (VR)

Immobili dal n. 1 al n.4



Immobile n. 1 Fg 26 mapp 644 sub 1



Immobile n. 2 Fg 26 mapp 644 sub 2



Immobile n. 3 Fg 26 mapp 644 sub 3



Immobile n. 4 Fg 26 mapp 645



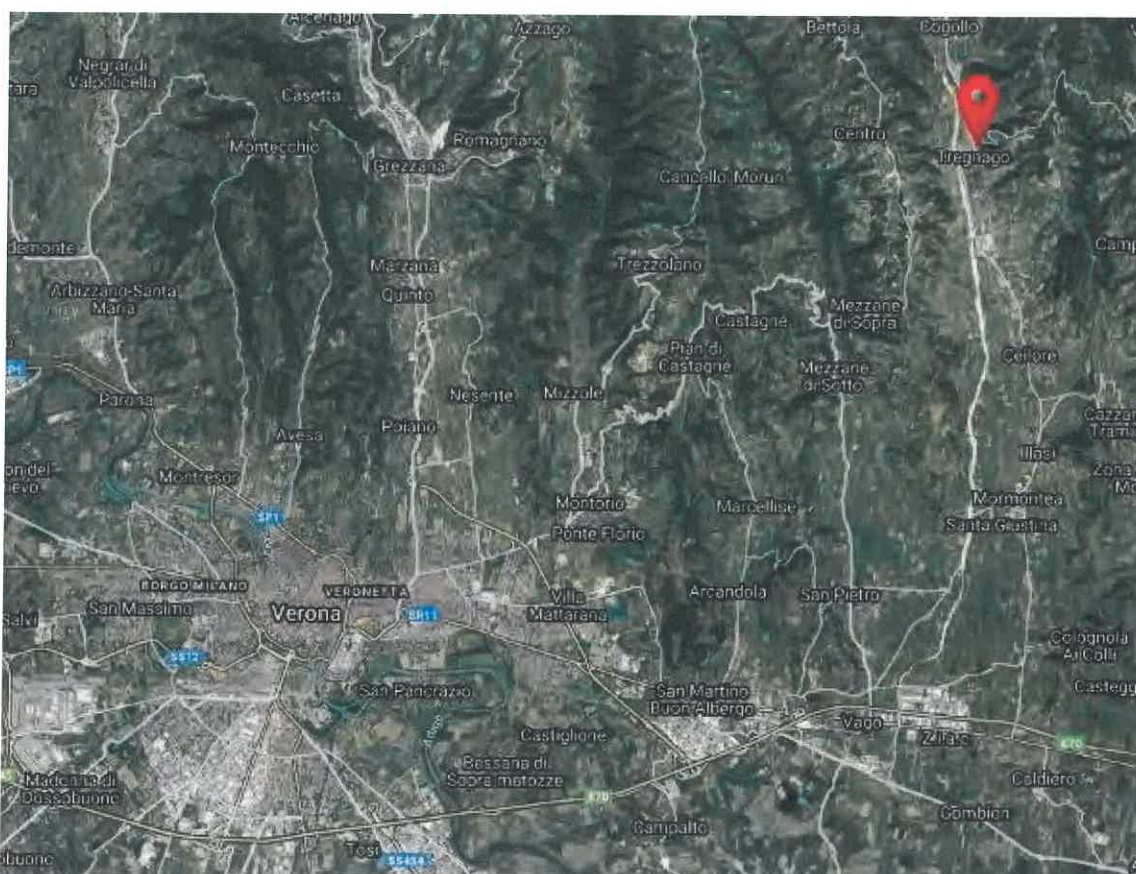
Il compendio è sito in località Cà dei Conti, nel Comune di Tregnago, collocato a circa 25 chilometri in direzione nord est dalla città di Verona.

Geograficamente confina con i paesi di Badia Calavena, Cazzano di Tramigna, Illasi, Mezzane di Sotto, San Giovanni Ilarione, San Mauro di Saline, Verona, Vestenanova.

Il Comune di Tregnago è ben connesso in direzione nord e sud tramite la SP10 della Val d'Illesi.

Il compendio si colloca in contrada storicamente nominata Cà dei Conti, a circa 2 chilometri dal centro di Tregnago, in zona isolata, non servita, costituita da unica corte con case in linea e depositi.

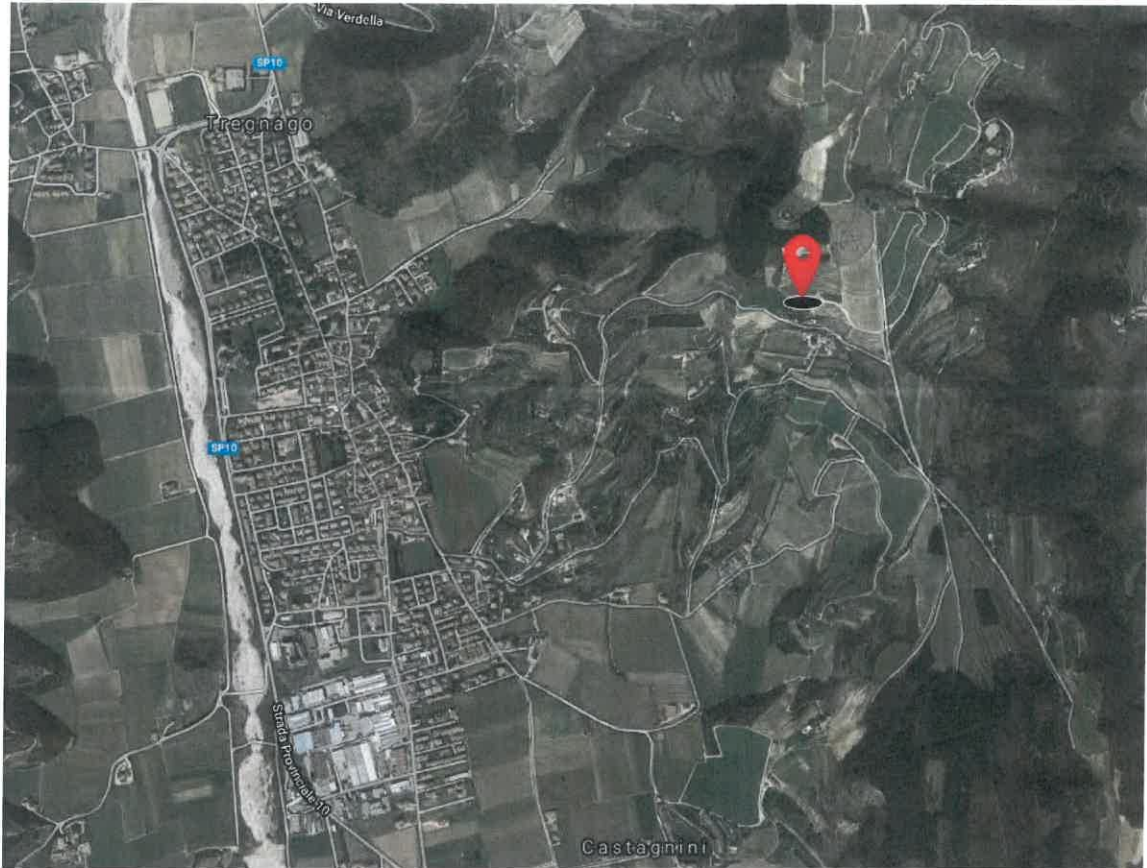
Di seguito estratti da forMaps che ne individuano la posizione.



**Individuazione del compendio rispetto alla città di Verona – Estratto da forMaps**







**Individuazione del compendio rispetto al centro di Tregnago – Estratto da forMaps**



**Individuazione del compendio – Estratto da forMaps**



### Caratteristiche edilizie

Il compendio è sito nel paese di Tregnago, località Cà dei Conti, in via Saline, sui colli che si elevano ad est del centro abitato del capoluogo. Il compendio corrisponde, in pianta, a circa due terzi di un tipico insediamento rurale del secolo scorso, isolato, costituito da residenze, depositi e portici destinati allo stoccaggio dei raccolti e al ricovero degli animali. Trattasi di due unità abitative in linea, distribuite su tre piani fuori terra, di un deposito a queste contiguo e un deposito isolato posto frontalmente a sud dei suddetti tre edifici.

L'accesso a tutti gli immobili avviene da una diramazione, senza uscita, di via Saline.

Dato lo stato di conservazione scadente degli immobili, le evidenti fessurazioni e la precarietà delle strutture orizzontali, non è stato possibile accedervi, se non per effettuare poche riprese fotografiche dalle porte d'ingresso o da finestre rimaste aperte.

Lo stato di conservazione generale è scadente, data l'età del compendio che non ha subito recenti interventi di ristrutturazione, non ci sono servizi igienici interni alle abitazioni e alcuna condizione di abitabilità, il tutto facilmente visionabile nell'allegata documentazione fotografica.

Tabella delle caratteristiche strutturali

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>strutture verticali</i>	<i>laterizio</i>	<i>muratura portante</i>	<i>scadenti</i>	<i>assente</i>
<i>solai</i>	<i>legno</i>	<i>travi e assito</i>	<i>scadenti</i>	<i>assente</i>

Tabella delle componenti edilizie e costruttive

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>superfici esterne</i>	<i>intonaco e tinteggiatura</i>	<i>malta</i>	<i>scadenti</i>	<i>assente</i>
<i>infissi esterni</i>	<i>in legno</i>	<i>a battente</i>	<i>scadenti</i>	<i>assente</i>
<i>oscuramenti</i>	<i>in legno</i>	<i>a battente</i>	<i>scadenti</i>	<i>assente</i>
<i>muri interni</i>	<i>laterizio</i>	<i>muratura portante</i>	<i>scadenti</i>	
<i>pavimentazione interna</i>	<i>battuto di cemento</i>	<i>continua</i>	<i>scadenti</i>	
<i>aree esterne</i>	<i>ghiaio</i>		<i>scadenti</i>	

### Caratteristiche impiantistiche

Gli impianti non sono presenti all'interno degli edifici o sono presenti (elettrico) in modo parziale e non a norma.



### Situazione urbanistica attuale

Destinazione urbanistica:

Il bene oggetto della presente relazione, identificato nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Tregnago approvato con D.G.R. del Veneto n. 72 del 20.08.2013 nelle tavole e per i seguenti articoli e successiva Variante n.1 approvata con D.C.C n. 17 del 22/04/2021:

TAVOLA 1	–	VINCOLI e della Pianificazione Territoriale Vincolo idrologico-forestale R.D.L. 3276/1923	art. 6.5
TAVOLA 2	–	Carta delle INVARIANTI Ambiti di natura storico-monumentale Area di produzione ceramica e vini DOC	art. 9.4.1 art. 9.5.1
TAVOLA 3	–	FRAGILITA' Area idonea a condizione: frane di scorrimento non attive Area stabile suscettibile di amplificazioni sismiche Area suscettibile di instabilità Area di frana	art. 10.1.1 art. 10.2 art. 10.3.2
TAVOLA 4	–	TRASFORMABILITA' Corti rurali	art. 12.1

Il bene oggetto della presente relazione è altresì identificato nel Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Tregnago adottato con D.C.C. n. 32 del 24.11.2015 e approvato con D.C.C. n. 1 del 09.03.2016 e successiva Variante approvata con D.C.C. n. 30 del 06/08/2019 nelle tavole e per i seguenti articoli:

TAVOLA 1 S	–	PI Carta dei Vincoli, invarianti e fragilità Area idonea a condizione: frane di scorrimento non attive Area stabile suscettibile di amplificazioni sismiche Area suscettibile di instabilità Area di frana
TAVOLA 2 S	-	PI Carta della zonizzazione Ambito agricolo E.SR di salvaguardia rurale Perimetro Corte rurale di antica origine Corte n. 134 (scheda) ATO n. 8 Collinare

Segue Scheda Normativa di tutela di P.R.G. per il nucleo 134





COPYING  
D. V. S. C. G. C.



**COMUNE DI  
TREGNAGO**

**P.R.G.**

fascicolo  <b>2</b>	<b>Variante relativa al territorio rurale SCHEDE NORMATIVE DI TUTELA</b> nuclei da 91 a 172-ap-particolari di rilievo da conservare
REGIONE DEL VENETO COMMISSIONE TECNICA REGIONALE "Scienze Urbanistiche"	Aggiornamento gennaio 2002

In data <b>20 MAR. 2002</b>	Il Comune di Tregnago
REGIONE DEL VENETO Elaborato di progetto approvato D.G.R.	Si Vista: Elaborato di progetto approvato D.G.R.
<b>001049</b>	<b>24 APR. 2002</b>
DIREZIONE URBANISTICA E B.B.A.A. IL DIRIGENTE	Il responsabile dell'U.T.C. Dott. Arch. Marina Covesson
Arch. Vincenzo FABRIS	Il sindaco Marco Pezzotti

**Redazione di questa variante**

Periodo di lavoro:  
marzo 1998-marzo 2000

Progetto e coordinamento:  
Arch. Antonio Biondani  
Arch. Gian Arnaldo Caleffi  
Arch. Alfonsino Dolci

Collaboratori per i rilievi, le schedature, la graduazione normativa e l'edilting:  
Arch. Andrea Basilisco  
Arch. Giulia Ghirardi

Collaboratori per i rilievi e la redazione grafica:  
Arch. Marta Bogoni  
Arch. Marzia Ganesini  
Geom. Orietta Mantica  
Geom. Laura Muner

**I progettisti incaricati**

Dott. Arch. Gian Arnaldo Caleffi

Dott. Arch. Alfonsino Dolci

<b>ALFONSINO DOLCI ARCHITETTO</b> Dott. Arch. Alfonsino Dolci Via Ciro Ferrari, 1 37135 Verona tel. 045.58.50.38 (r.a.) fax 045.58.54.71	<b>BIONDANI CALEFFI ARCHITETTI ASSOCIATI</b> Dott. Arch. Antonio Biondani Dott. Arch. Gian Arnaldo Caleffi Via Bonvicino, 3 37139 Verona e-mail: biondani.caleffi@sis.it tel. 045.890.39.22 (r.a.) fax 045.890.42.22
---	---

Scheda Normativa di tutela di P.R.G. per il nucleo 134

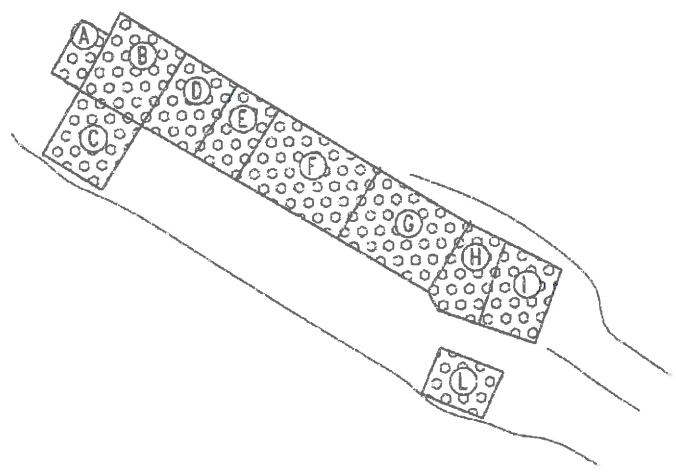












COMUNE DI TREGNAGO - BENI CULTURALI E AMBIENTALI - ZONE AGRICOLE  
ALFONSSINO DOLCI ARCHITETTO - BIONDANI CALEFFI ARCHITETTI ASSOCIATI

nucleo  
**134**  
anno 2000

DESTINAZIONI D'USO  
ATTUALI

CA' DEI CONTI

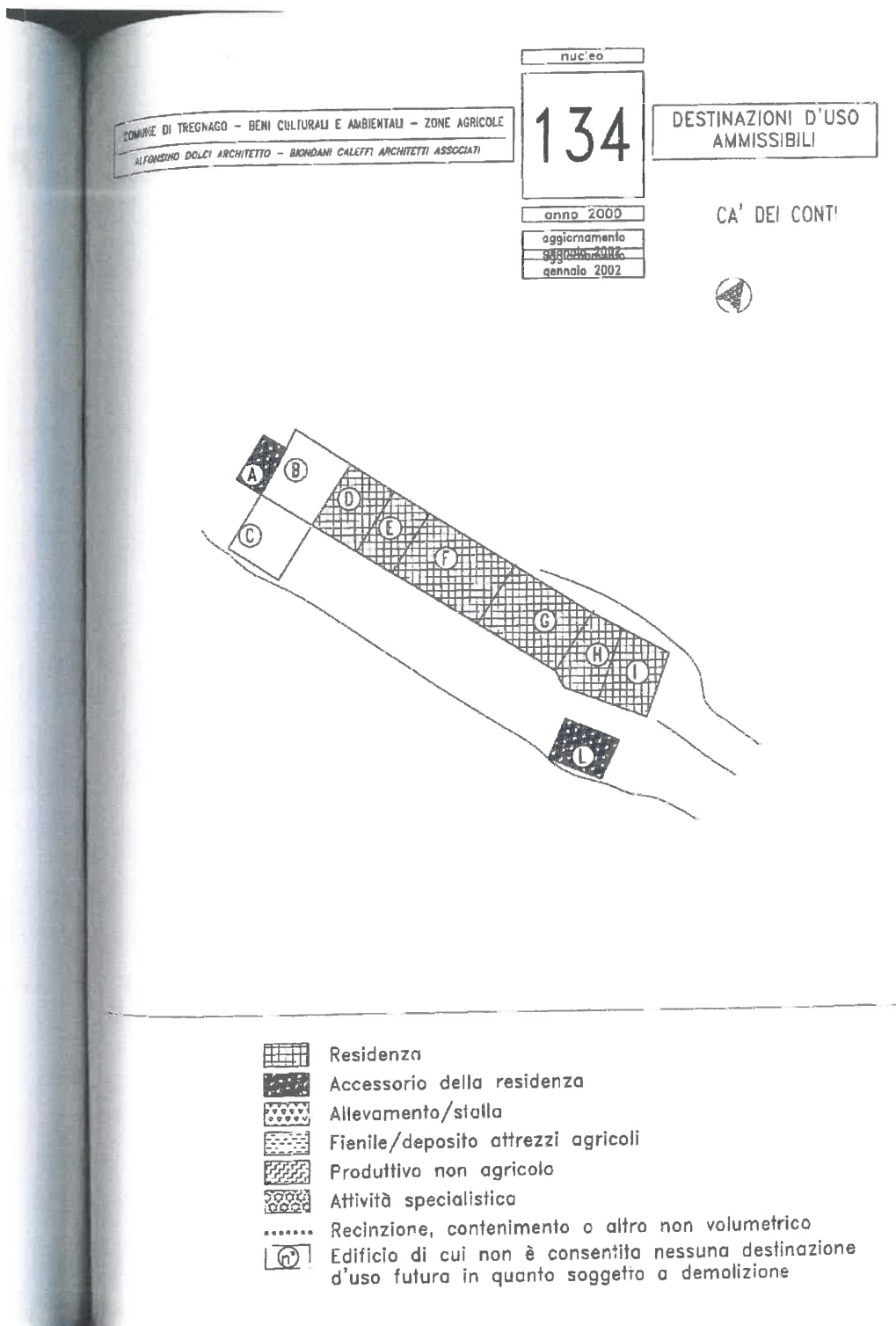


-  Residenza
-  Accessorio della residenza
-  Allevamento/stalla
-  Fienile/deposito attrezzi agricoli
-  Produttivo non agricolo
-  Attività specialistica
-  Inutilizzato
-  Crollato
-  Recinzione, contenimento o altro non volumetrico

Scheda Normativa di tutela di P.R.G. per il nucleo 134 – Destinazioni d'uso attuali







Scheda Normativa di tutela di P.R.G. per il nucelo 134 – Destinazioni d'uso ammissibili

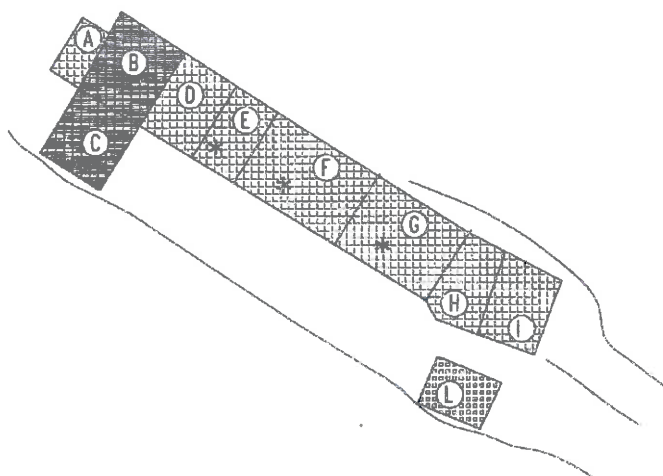









Comune di Tregnago - Beni Culturali e Ambientali - Zone Agricole  
ALFONSO DOLEI ARCHITETTO - BIONDANI CALETTI ARCHITETTI ASSOCIATI

nucleo  
**134**  
GRADI DI PROTEZIONE

anno 2000  
aggiornamento gennaio 2002

CA' DEI CONTI



-  grado C1 - Restauro conservativo
-  grado C2 - Restauro propositivo
-  grado D1 - Ristrutturazione parziale
-  grado D2 - Ristrutturazione totale
-  grado D3 - Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione in loco
-  grado E1 - Demolizione
- \* Edificio con particolari di rilievo da conservare

Scheda Normativa di tutela di P.R.G. per il nucleo 134 – Gradi di protezione



### Conformità urbanistico-edilizia

L'attuale destinazione residenziale risulta compatibile con le norme specifiche dello strumento urbanistico comunale.

Dalle verifiche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Tregnago risulta presentata pratica di Permesso di Costruire prot. 5686 del 05/06/2007 mai rilasciato per mancanza di un documento, di cui pertanto non si tiene conto ai fini della presente relazione.

Non risultano altre pratiche edilizie relative agli immobili pignorati.

### Conformità catastale

Non essendo stato possibile accedere agli immobili dato lo stato degrado e la precarietà degli edifici, non è possibile sapere se c'è la precisa corrispondenza delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi.

I dati catastali e l'ubicazione dei beni sono coincidenti con quelli del pignoramento e degli attuali intestatari secondo RR.II.



ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 26 particelle 644 e 645

Il mappale 644 confina con i mappali 645 – 196 – 468 – 643 – 619 – 203 – 621

Il mappale 645 confina con i mappali 644 – 196



Data: 04/06/2021 - n. T400843 - Richiedente: Telematico

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</b>	
Compilato da: Pigozzi Guido Iscritto all'albo: Architetti Prov. Verona N. 781			
Comune di Tregnago		Protocollo n. VR0313137 del 13/12/2005	
Sezione:	Foglio: 26	Particella: 644	Tipo Mappale n. 300402 del 29/11/2005
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

**PIANTA PIANO TERRA**

**PIANTA PIANO PRIMO**

**PIANTA PIANO SECONDO**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/06/2021 - Comune di TREGNAGO (L.364) - < Foglio: 26 - Particella: 644 - Elaborato planimetrico >

**Ultima planimetria in atti**

Data: 04/06/2021 - n. T400843 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

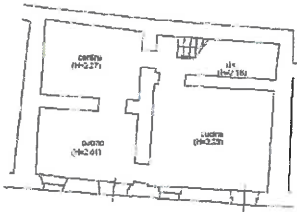
ELABORATO PLANIMETRICO FOGLIO 26 particella 644



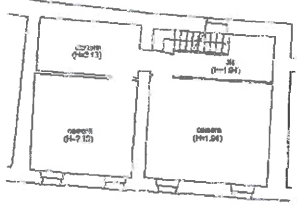


Data: 04/06/2021 - n. T401567 - Richiedente: MRCLLI.72C501775L

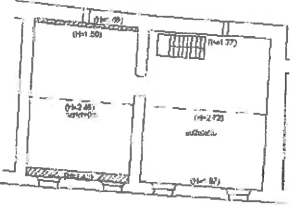
<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</b>	Dichiarazione protocollo n. VR0313137 del 13/12/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Tregnago Via Cs' Dei Conti <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 26 Particella: 644 Subalterno: 1	Compilata da: Pigozzi Guido Iscritto all'albo: Architetti Prov. Verona <span style="float: right;">N. 781</span>
Scheda n. 1 <span style="margin-left: 50px;">Scala 1:200</span>		




**PIANTA PIANO TERRA**



**PIANTA PIANO PRIMO**



**PIANTA PIANO SECONDO**



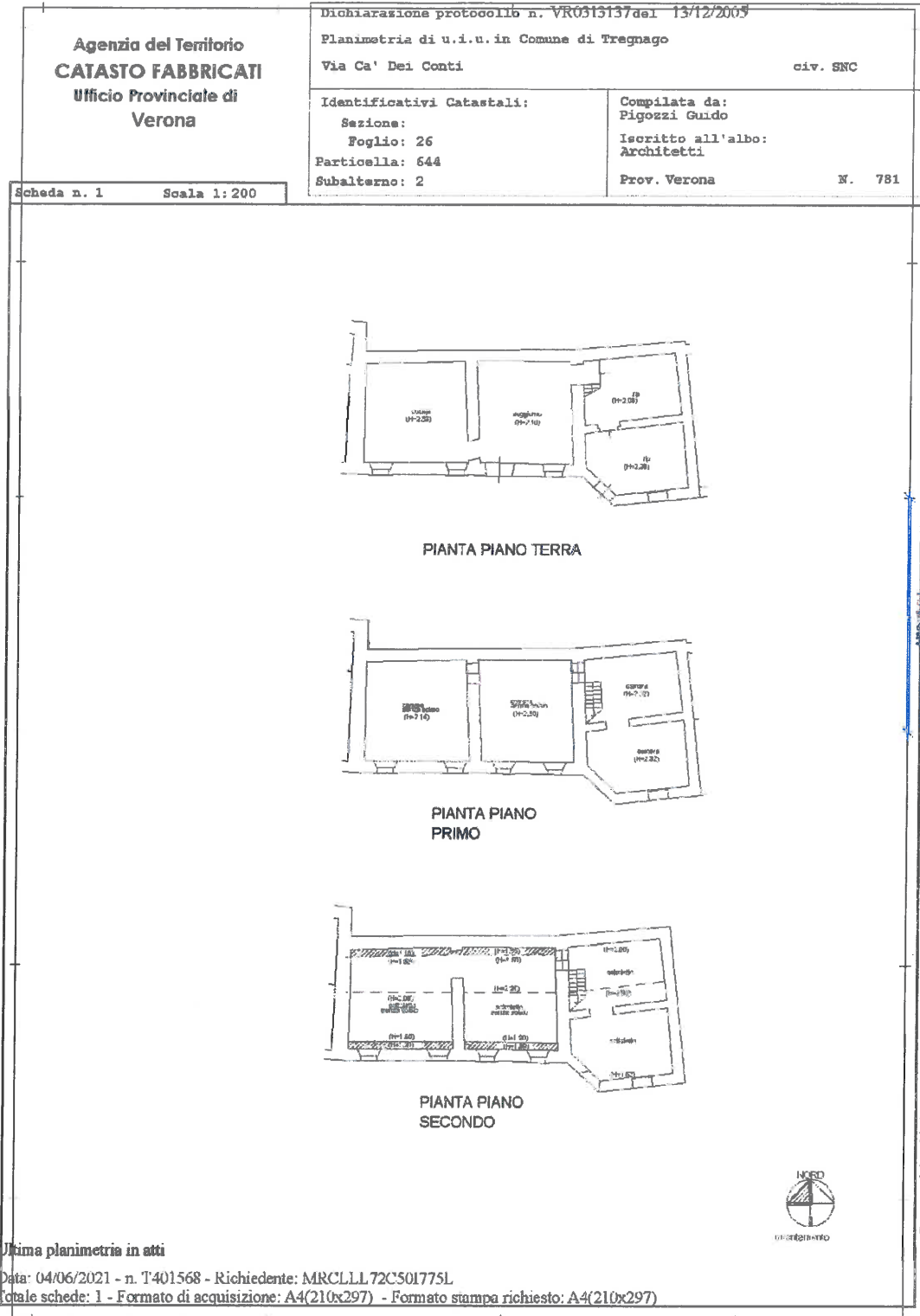
Ultima planimetria in atti  
 Data: 04/06/2021 - n. T401567 - Richiedente: MRCLLI.72C501775L  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/06/2021 - Comune di TREGNAGO (L.364) - < Foglio: 26 - Particella: 644 - Subalterno: 1 >  
 VIA SALINE SNC piano: T-1-2.

PLANIMETRIA FOGLIO 26 particella 644 SUB 1



Data: 04/06/2021 - n. T401568 - Richiedente: MRCLLL72C501775L




PLANIMETRIA FOGLIO 26 particella 644 SUB 2



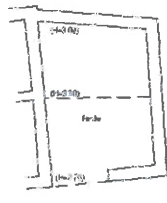
Data: 04/06/2021 - n. T401569 - Richiedente: MRCLLL72C501775L

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</b>	Dichiarazione protocollo n. VR0313137 del 13/12/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Tregnago Via Ca' Dei Conti <span style="float: right;">civ. SNC</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 26 Particella: 644 Subalterno: 3	Compilata da: Figozzi Guido Iscritto all'albo: Architetti Prov. Verona <span style="float: right;">N. 781</span>
Scheda n. 1 <span style="float: right;">Scala 1:200</span>		


  



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/06/2021 - Comune di TREGNAGO (L.364) - < Foglio: 26 - Particella: 644 - Subalterno: 3 >  
 VIA SALINE SNC piano: T-1;

Ultima planimetria in atti  
 Data: 04/06/2021 - n. T401569 - Richiedente: MRCLLL72C501775L  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



PLANIMETRIA FOGLIO 26 particella 644 SUB 3



Data: 04/06/2021 - n. T401566 - Richiedente: MRCLLI.72C501775L


<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Verona</b>	Dichiarazione protocollo n. VR0313094 del 13/12/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Tregnago Via Ca' Dei Conti civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 26 Particella: 645 Subalterno:	Compilata da: Pigozzi Guido	N. 781
	Iscritto all'albo: Architetti Prov. Verona	
Scheda n. 1	Scala 1:200	

 <b>PIANTA PIANO TERRA</b>
 <b>PIANTA PIANO SCANTINATO</b>

Catastro dei Fabbricati - Situazione al 04/06/2021 - Comune di TREGNAGO (L.364) - < foglio: 26 - Particella: 645 - Subalterno: 0 - VIA SALINE SNC piano: SI-T.

Ultima planimetria in atti  
Data: 04/06/2021 - n. T401566 - Richiedente: MRCLLI.72C501775L  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

  
NORC

PLANIMETRIA FOGLIO 26 particella 645







## 6.a Formazione di porzioni di libero e comodo godimento

### **Lotto A**

Immobili così catastalmente individuati:

A1 - Foglio 26 particella 644 sub 1, Cat. A/4, Cons. vani 7 - Via Saline SNC

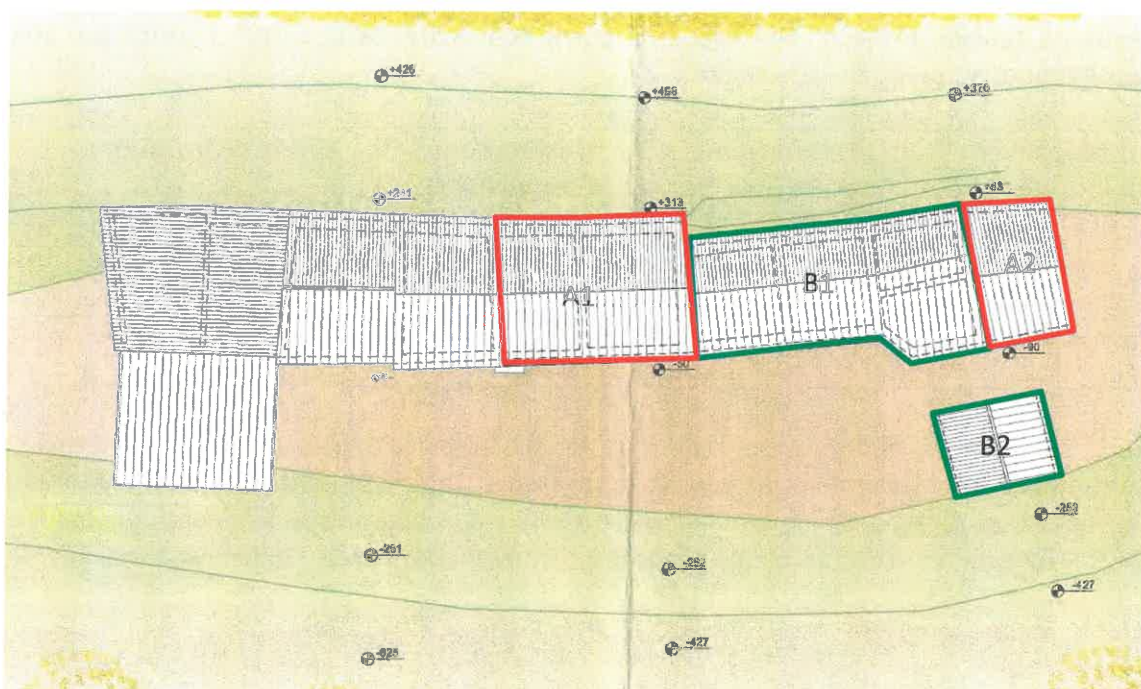
A2 - Foglio 26 particella 644 sub 3, Cat. C/2, Cons. 42mq - Via Saline SNC

### **Lotto B**

Immobili così catastalmente individuati:

B1 - Foglio 26 particella 644 sub 2, Cat. A/4, Cons. vani 9 - Via Saline SNC

B2 - Foglio 26 particella 645, Cat. C/2, Cons. 28 mq - Via Saline SNC



#### LOTTO A corrispondente a circa 1/2 del compendio

Da eventuale trasformazione del bene come da Scheda di PRG si ottengono:

n.1 abitazione di circa 150 mq

n.1 abitazione in corpo staccato per un totale di circa 60 mq



#### LOTTO B corrispondente a circa 1/2 del compendio

n.1 abitazione di circa 200 mq

n.1 accessorio alla residenza in corpo staccato per un totale di circa 10 mq equivalenti

N.B. i mq si intendono ragguagliati con i coefficienti di riduzione



## Calcolo delle superfici commerciali per il LOTTO A - RESIDENZIALE

<b>LOTTO A</b>				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
<b>UNITA ABITATIVA E PERTINENZE</b>				
<b>Mapp. 644 sub 1</b>				
<b>Piano terra</b>				
cucina h = 2.41	13,95	9,20	1,00	13,95
cucina h = 2.23	22,50	16,60	1,00	22,50
cantina h = 2.27	14,20	9,50	0,50	7,10
disimpegno h = 2.16	11,00	6,00	1,00	11,00
<b>Piano primo</b>				
camera h = 2.13	17,75	13,60	1,00	17,75
camera h = 2.13	10,90	7,50	1,00	10,90
camera h = 1.94	22,00	17,20	1,00	22,00
disimpegno h = 2.16	11,90	5,50	1,00	11,90
<b>Piano secondo</b>				
sottotetto h media < 2.40	28,40	22,00	0,35	9,94
sottotetto h media = 2.40	16,40	14,70	1,00	16,40
sottotetto h media < 2.40	17,30	10,80	0,35	6,06
	186,30			149,50
<b>Mapp. 644 sub 3</b>				
<b>Piano terra</b>				
deposito (trasformabile a residenza)	29,15	21,00	1,00	29,15
fienile (trasformabile a residenza)	29,15	21,00	1,00	29,15
				58,30
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>mq</b>	<b>207,80</b>

N.B. Al mappale 644 sub 3, è stato attribuito il coefficiente 1,00 in quanto è potenzialmente trasformabile in residenza, come da Scheda Normativa di tutela P.R.G. per il territorio rurale, nucleo 134.



## Calcolo delle superfici commerciali per il LOTTO B - RESIDENZIALE

LOTTO B				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA SUL	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
<b>UNITA ABITATIVA E PERTINENZE</b>				
<b>Mapp. 644 sub 2</b>				
<b>Piano terra</b>				
cucina h = 2.35	26,30	18,60	1,00	26,30
soggiorno h = 2.10	24,00	17,30	1,00	24,00
ripostiglio h = 2.08	15,40	11,00	1,00	15,40
ripostiglio h = 2.28	15,40	11,00	1,00	15,40
<b>Piano primo</b>				
camera h = 2.14	26,30	18,60	1,00	26,30
camera h = 2.30	24,00	17,20	1,00	24,00
camera h = 2.32	15,50	11,00	1,00	15,50
camera h = 2.32	15,40	7,10	1,00	15,40
<b>Piano secondo</b>				
sottotetto h media <2.40	26,30	18,60	0,35	9,21
sottotetto h media <2.40	24,00	17,20	0,35	8,40
sottotetto h media >2.40	16,20	11,00	1,00	16,20
sottotetto h media <2.40	16,10	11,00	0,35	5,64
	244,90			201,74
<b>ACCESSORIO ALLA RESIDENZA</b>				
<b>Mapp. 645</b>				
<b>Piano interrato</b>				
cantina	20,80	13,60	0,25	5,20
<b>Piano terra</b>				
deposito	20,80	21,00	0,25	5,20
				10,40
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>mq</b>	<b>212,14</b>

N.B. Al mappale 645, è stato attribuito il coefficiente 0,25 in quanto trattasi di accessorio alla residenza con soltanto un piano fuori terra.





## 6.b Stima degli immobili

Considerato lo scopo della presente relazione finalizzata alla ricerca del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, le esposte caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio stesso con particolare riferimento all'ubicazione alla tipologia edilizia, allo stato di conservazione e di manutenzione, al grado di finitura, alla situazione urbanistica, si ritiene di adottare il metodo della stima sintetico-comparativa attribuendo un valore finale a corpo alla realtà in esame.

La superficie commerciale degli immobili è stata desunta secondo i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali e D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", sulla base di riscontro geometrico e fotografico da parte dello scrivente CTU in fase di sopralluogo, in raffronto con gli elaborati grafici dei più recenti titoli edilizi abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di Tregnago - Edilizia Privata.

I valori determinati, sulla scorta di informazioni assunte presso gli Osservatori del Mercato Immobiliare più aggiornati della zona specifica e gli operatori del settore immobiliare locali, si riferiscono a quelli attuali e di mercato per beni di analoga consistenza, ubicazione e tipologia a quello oggetto della presente stima.

Si precisa che sono da considerarsi comprese le quote di comproprietà delle pertinenze e i beni comuni non censibili, così come determinate dall'art. 1117 C.C. e dal titolo di provenienza.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato al periodo temporale in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda, intesa come la sommatoria delle superfici lorde dei locali, comprese l'intero dei muri interni e quelli perimetrali e per il 50% dei muri divisorii confinanti con altre proprietà, mentre le superfici accessorie verranno ragguagliate con i coefficienti di riduzione.

La presente stima prende in considerazione gli immobili sopra descritti considerando le destinazioni d'uso di Piano, in quanto le fatiscenti condizioni dei beni impongono importanti interventi di ristrutturazione nonché, in parte, il cambio d'uso. Pertanto, nel calcolo delle superfici, si fa riferimento sempre al valore di edifici residenziali, anche per i due locali attualmente destinati a deposito, ed utilizzando, solo per il mapp. 645 i coefficienti di riduzione dei locali accessori alla residenza.

Per quanto riguarda le superfici, non essendo stato possibile effettuare il rilievo causa inagibilità, sono state desunte dalla domanda di Permesso di Costruire del 2017 che riporta un rilievo fedele dello stato dei luoghi.



Il valore medio di mercato, in normale stato di conservazione, per le abitazioni civili site nel Comune di Tregnago, in territorio montano a scarsa densità edificatoria, è aumentato, negli ultimi due anni, di un valore pari a circa il 2%, rispetto a quanto indicato nella perizia di stima del 2021 per gli stessi immobili. Il dato incrementale è stato rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e da indagini riferite al mercato immobiliare corrente delle compravendite.

Valore ponderato, in normale stato di conservazione: € 820,00/mq

Tutto quanto sopra esposto conduce ad una valutazione ponderata di valore al metro quadro pari a:

**IMMOBILI MASSA N.1 – FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE, ACCESSORI E PERTINENZE:**

**VALORE DI STIMA PONDERATO PARI A € 245,25/mq così determinato**

Valutazione ponderata (mq 420 x € 820,00)	€ 344.400,00
a) Decurtazione per assenza di garanzia di vizi -10%	€ 34.440,00
b) Decurtazione per stato di conservazione, ubicazione e reale andamento del mercato immobiliare - 60%	€ 206.640,00
g) Oneri giuridici gravanti	€ 334,00
<b><u>VALORE STIMATO DEL BENE (arrotondato)</u></b>	<b><u>€ 103.000,00</u></b>

per le seguenti quote:

- Quota di proprietà 1/2 = € 51.500,00
- Quota di proprietà 1/2 = € 51.500,00

