

**TRIBUNALE DI VERONA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO**

**FALLIMENTO**

**R.F. N. 17 /2016**

Giudice Delegato: \_\_\_\_\_ a

Curatore: \_\_\_\_\_

Estimatore: Geom. Flavio Raffaello Segattini

*All'Ill.mo Signor Giudice Delegato:* \_\_\_\_\_

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA  
DEI BENI IMMOBILI APPRESI ALLA PROCEDURA DI FALLIMENTO**

**Premessa**

Il sottoscritto geometra Flavio Raffaello Segattini, libero professionista in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona  
con il n° \_\_\_\_\_ ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona con il n° \_\_\_\_\_ è stato  
nominato quale perito estimatore dei beni immobili appresi alla procedura di fallimento sopra indicata  
ed in particolare procedere all'aggiornamento della perizia datata 30 aprile 2015 redatta dall'arch.  
\_\_\_\_\_ in occasione della procedura esecutiva di ruolo G.E. 433/2014 presso il Tribunale di  
Verona.

In data 16 aprile 2024 alle ore 15. lo scrivente perito estimatore ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili appresi alla procedura di fallimento, situati nella frazione Volon del Comune di Zevio (Vr), alla presenza del Signor [REDACTED] accertandone la consistenza in conformità alla perizia dell'Arch. [REDACTED], eseguendo quindi le dovute verifiche planimetriche ed effettuando rilievo fotografico.

### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

I beni oggetto di stima sono costituiti da fabbricati posizionati in zone contigue, con carattere residenziale, dislocate nella zona centrale della frazione Volon del Comune di Zevio in provincia di Verona, dal quale dista circa 3 km dal territorio comunale.

Tutti i succitati beni si affacciano sulla Piazza della Repubblica ai civici 8/A e 12.

Per praticità di esposizione in prospettiva di una successiva vendita i beni verranno individuati in singoli lotti e come tali stimati, in base alla loro posizione e consistenza ovvero:

**LOTTO N° 1:** laboratorio posizionato al piano terra di un fabbricato che si sviluppa a due piani fuori terra con accesso indipendente da corte comune che si affaccia al civico n° 8/A di Piazza della Repubblica.

**LOTTO N° 2:** appartamento posizionato al piano primo, in posizione soprastante il LOTTO N° 1, avente accesso indipendente da una scala esterna che si diparte da corte comune che si affaccia al civico n° 8/A di Piazza della Repubblica.

**LOTTO N° 3:** appartamento posizionato ai piani terra e primo (con scala interna attualmente mancante), con accesso indipendente, che si affaccia su fronte strada in corrispondenza di area comune al civico n° 12 di Piazza della Repubblica.

**LOTTO N° 4:** locale commerciale situato al piano terra con accesso dal civico n° 12 di Piazza della Repubblica

**LOTTO N° 5:** appartamento situato al piano primo con accesso da corte comune all'interno di Via Nascimbene

**LOTTO N° 1**

Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (Vr) – Foglio 56

**Mappale 256 sub. 1** – Cat. C/3 – Cl. 4 – Cons. 158 mq – Sup. Cat. 169 mq – Rendita € 489,60

Piazza della Repubblica n. 3 – piano T.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei  
dati di superficie.

Con diritto alla corte comune che si identifica al Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (Vr) al  
Foglio 56 con il mappale 256 sub. 5 (B.C.N.C. ai sub. 1 e 2)

*Intestazione catastale:*

Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

*Descrizione sommaria:*

Trattasi di locale laboratorio (categoria C/3) situato al piano terra di palazzina su due piani costruita  
con licenza 297/218/1972 che presenta difformità edilizia.

Internamente è distribuito su: punto vendita auto, officina, ufficio, servizio, spogliatoio.

**LOTTO N° 2**

Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (Vr) – Foglio 56

**Mappale 256 sub. 2** – Cat. A/2 – Cl. 2 - Cons. 6,5 vani – Sup. cat. 175 mq – Rendita € 414,92

Piazza della Repubblica n. 3 – piano 1.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei  
dati di superficie.

Con diritto alla corte comune che si identifica al Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (Vr) al  
Foglio 56 con il mappale 256 sub. 5 (B.C.N.C. ai sub. 1 e 2).



*Intestazione catastale:*



Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

*Descrizione sommaria:*

Trattasi di appartamento situato al piano primo di palazzina a due piani, che comprende i LOTTI N° 1 e 2, costruita con licenza 297/2018/1972.

Internamente è distribuito su ingresso, cucina, soggiorno, n° 3 camere, doppi servizi.

L'accesso avviene attraverso una scala esterna che si diparte dall'area scoperta comune ai mappali 256 sub. 1 e 2.

**LOTTO N° 3**

Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (Vr) – Foglio 64

**Mappale 66 sub. 1** – Cat. A/3 – Cl. 1 – Cons. 5,5 vani – Sup. cat. 110 mq – Rendita € 278,37

Piazza della Repubblica – piano T-1

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei  
dati di superficie.

Con diritto alla corte comune che si identifica al Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (Vr) al Foglio 64 mappale 66 sub. 10 (B.C.N.C. ai sub. 1-2-3-4).

*Intestazione catastale:*



Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

*Descrizione sommaria:*

Trattasi di appartamento situato ai piani terra e primo, collegato da una scala interna di fatto inesistente, in fase di distribuzione/ristrutturazione interna senza titolo abilitativo.

Catastalmente con distribuzione interna: cucina, stanza e wc al piano terra, al piano primo corridoio,

n° 2 stanze, bagno e ripostiglio.

**LOTTO N° 4**

Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (Vr) – Foglio 64

**Mappale 66 sub. 6** – Cat. C/1 – Cl. 2 – Cons. 88 mq – Sup. Cat. 96 mq – Rendita € 278,37

Piazza della Repubblica – piano T-1.

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei  
dati di superficie.

Con diritto alla corte comune che si identifica al Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (Vr) al Foglio 65 con il mappale 66 sub. 9 (B.C.N.C. ai sub. 5,6,7).

*Intestazione catastale:*

Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

*Descrizione sommaria*

Trattasi di locale commerciale situato al piano terra, distribuito su di un unico spazio, con accesso dalla corte comune (mapp. 66 sub. 9).

**LOTTO N° 5**

Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (Vr) – Foglio 64

**Mappale 66 sub. 7** – Cat. A/3 – Cl. 1 – Cons. 3,5 vani – Sup. cat. 60 mq – Rendita € 177,14

Piazza della Repubblica – piano 1.

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei  
dati di superficie.

Con diritto alla corte comune che si identifica al Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (Vr) al Foglio 65 con il mappale 66 sub. 9 (B.C.N.C. ai sub. 5,6,7).

*Intestazione catastale*

[REDACTED]  
[REDACTED] il [REDACTED]

Proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

*Descrizione sommaria:*

Trattasi di appartamento situato al piano primo con accesso indipendente, con scala esterna che si diparte dalla corte al mappale 66 sub. 9.

Internamente è così distribuito: cucina, bagno, salotto e ripostiglio.

**Si precisa:**

al nominativo [REDACTED] nato a Zevio (Vr) il 07/11/1953 risulta inoltre intestato il **mappale 66 sub. 5** al foglio 64 del Comune di Zevio (Vr) di categoria C/6, dall'esame dello stato dei luoghi, in seguito a sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 16 aprile 2024, si è riscontrata l'assenza di detto fabbricato in quanto lo stesso è stato demolito, di conseguenza non verrà ovviamente considerata alcuna valutazione del costruito, mentre l'area di sedime inciderà, in maniera proporzionale, sul valore dei fabbricati (ai lotti n° 3-4-5) che insistono sull'area comune, ovvero la corte che si identifica con il mappale 66 sub. 9.

Intestazione di tutti i lotti secondo i registri immobiliari

Tutti i beni individuati nei suddetti LOTTI N° 1-2-3-4-5 secondo i registri immobiliari, sono intestati a [REDACTED] per la quota 1000/1000 di proprietà in regime di separazione dei beni

Provenienza

Per quanto riguarda i beni sopra indicati ai LOTTI N° 1 – 2:

. in parte, per la quota 1/2 del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato del quale fanno parte gli immobili in oggetto (foglio VI mapp. 96/B), per atto di vendita Notaio [REDACTED] del 14/05/1974 e trascritto il 23/09/1974 ai nn. 15462/12906;

. in parte, per la quota 1/2, per atto di divisione Notaio [REDACTED] del 06/10/2005 trascritto il

12/10/2005 ai nn. 43343/26879 da comproprietà con [REDACTED] nato a Zevio (Vr) il 17/08/1945.

Per quanto riguarda i beni sopra indicati ai LOTTI N° 3 – 4 – 5, oltre al mappale 66 sub. 5:

. in parte per successione in morte di [REDACTED] nato a Zevio (Vr) il 02/11/1913 deceduto il 18/02/1991 (Den. 17 vol. 587 dell'Ufficio del Registro di Verona del 01/02/1995) trascritta il 01/02/1995 ai nn. 6703/4759, devoluta per legge; in data 24/12/2014 risulta trascritto ai nn. 42215/29291 atto di accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi (atto Notaio [REDACTED] del 06/10/2005);

. in parte per atto di divisione Notaio [REDACTED] del 06/10/2005 trascritto il 12/10/2005 ai nn. 43344/26880 da comproprietà con [REDACTED] nato a Zevio (Vr) il 17/08/1945.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In data 08/06/2024 lo scrivente ha effettuato l'ispezione n. T 79491, a nome [REDACTED] presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Verona, accertando, nel ventennio, quanto segue:

1 – Iscrizione n. 41284/10182 del 17/08/2007 nascente da atto a garanzia di apertura di credito, Notaio [REDACTED] del 13/08/2007, a favore [REDACTED] [REDACTED] sede in Verona. Contro [REDACTED] nato a Zevio (Vr) il 07/11/1953; debitori non datori di ipoteca: [REDACTED] di [REDACTED] con sede in Zevio (Vr).

Capitale di € 400.000,00 durata 2 anni, ipoteca di € 800.000,00 gravante sui seguenti immobili: Comune di Zevio, Catasto Fabbricati F. 56 mapp. 256 sub. 1-2-5.

2 – Iscrizione n. 15577/3187 del 22/04/2009 nascente da atto a garanzia credito , [REDACTED] [REDACTED] del 28/04/2009, a favore [REDACTED] [REDACTED] o con sede in Verona. Contro [REDACTED] nato a Zevio (Vr) il 07/11/1953; debitori non datori d'ipoteca: [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] con sede in Zevio (Vr).

Capitale di € 400.000,00 ipoteca di € 800.000,00 gravante sui seguenti immobili: Comune di Zevio, Catasto Fabbricati, F. 56 mapp. 256 sub. 1-2-5.

[REDACTED]

3 – Iscrizione n. 47198/10418 del 11/12/2009 nascente da atto a garanzia apertura credito, Notaio [REDACTED] del 26/11/2009, a favore [REDACTED] con sede in Verona. Contro [REDACTED] nato a Zevio (Vr) il 07/11/1953; debitori non datori di ipoteca: [REDACTED] di [REDACTED] con sede in Zevio (Vr).

Capitale di € 650.000,00, ipoteca di € 1.300.000,00 gravante tutti gli immobili.

Risulta annotata in data 06/04/2012 ai nn. 12256/1843 modifica di durata di Notaio [REDACTED] del 26/02/2012.

4 – Iscrizione n. 20862/2545 del 13/06/2013 nascente da Decreto Ingiuntivo – Tribunale di Verona del 06/06/2013, a favore [REDACTED]. Contro [REDACTED] nato a Zevio (Vr) il 07/11/1953.

Capitale di € 31.856,57 (ipoteca di € 40.000,00 gravante tutti gli immobili).

5 – Iscrizione n. 20863/2546 del 13/06/2013 nascente da decreto ingiuntivo – Tribunale di Verona del 06/06/2013, a favore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Contro [REDACTED] di [REDACTED] con sede in Zevio (Vr) e [REDACTED] nato a Zevio (Vr) il 07/11/1953.

Capitale di € 112.447,24 ipoteca di € 150.000,00 sopra immobili dei precedenti fra i quali di proprietà di [REDACTED]

6 – Iscrizione n. 1340/184 del 17/01/2014 nascente da decreto ingiuntivo-Ufficiale Giudiziario di Verona del 14/01/2014, a favore B [REDACTED] [REDACTED] con sede in Concamarise (Vr). Contro [REDACTED] di [REDACTED] con sede in Zevio (Vr) e [REDACTED] nato a Zevio (Vr) il 07/11/1953.

Capitale di € 326.339,13 ipoteca di € 400.000,00 sopra immobili di proprietà [REDACTED]

Si annoti: nelle due relazioni notarili depositate in occasione della procedura esecutiva n. 433/2014, l'iscrizione n. 1340/184 risulta erroneamente indicata a favore della banca di [REDACTED]

mentre trattasi dell'iscrizione dell'ipoteca giudiziale che ha generato il presente procedimento a favore del [REDACTED] a.

7 – Trascrizione n. 20353/14327 del 30/06/2014 nascente da pignoramento n. 4994 Ufficiale Giudiziario di Verona del 27/05/2014 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] nato a Zevio (Vr) il 07/11/1953.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Zevio (Vr) Foglio 56 Mappali 256 sub. 1 e 2 in uso al Signor [REDACTED]

Zevio (Vr) Foglio 64 Mappali 66 sub. 1 – 6 – 7 liberi da occupazione e privi di contratto di locazione.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Visto il Piano degli Interventi del Comune di Zevio (Vr), in vigore dal 2014 gli immobili in oggetto sono ricompresi in “Fasci delle risorgive – art. 6.13 N.T.O. e in “Fascia di ricarica degli acquiferi” – art. 6.12 N.T.O.

Il fabbricato che si individua con il mappale 256 e relativi subalterni, del Foglio 56 è ricompreso in Zona B2 – residenziale semintensiva di completamento – art- 5.5 N.T.O.; i fabbricati che si individuano con il mappale 66 e relativi subalterni, del Foglio 64 sono ricompresi in Zona A – Centro Storico – 5.2 N.T.O. e gli edifici esistenti sono schedati con gradi di protezione n. 4 e 5 – art. 5.2 N.T.O. e destinazione d'uso ammesse di cui all'art. 5.2 N.T.O. elaborato 4.2.

Nel Piano degli Interventi terza fase, adottato con D.C.C. n. 9 del 26/02/2015, gli immobili hanno mantenuto destinazione e vincoli di cui al Piano degli Interventi vigente.

### **PRATICHE EDILIZIE E RELATIVA CONFORMITA'**

. Con riferimento all'immobile nel quale sono inserite le unità censite al Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (Vr) con i **mappali 256 sub. 1 e 2 riguardanti i LOTTI N° 1 e 2**, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

1 – Licenza di Costruzione n° 297/218 per costruzione di carrozzeria ed abitazioni.

- 2 – Certificato di collaudo protocollato al Genio Civile il 23/12/1978 con il n° 4482/93.
- 3 – Certificato di abitabilità/agibilità parziale (piano terra) n. 15100/99 del 26/09/2002.
- 4 – Condonò edilizio del 30/09/1986 n. 776 per opere eseguite in difformità (sistemazioni interne piano terra e piano primo con varianti prospettiche).
- 5 – Concessione edilizia in sanatoria n. 776 del 22/02/1990 per opere eseguite abusivamente e consistenti nell'ampliamento attività artigianale, cambio d'uso e ristrutturazione interna.
- 6 – Concessione edilizia n. 150/48 del 19/09/1989 per la costruzione di due scale esterne laterali di accesso agli appartamenti sovrastanti la carrozzeria-officina.
- 7 – Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici della carrozzeria, datata 06/11/1998.
- 8 – D.I.A. 15/06 del 06/02/2006 per la costruzione di un muro divisorio e costruzione di un muro di recinzione con rete metallica.
- 9 – D.I.A. 69/06 del 25/05/2006 in seguito alla divisione della proprietà, per la sistemazione interna, realizzazione di servizi igienici, realizzazione di ufficio e apertura passo carraio.
- 10 – Certificato di collaudo datato 20/07/2006.
- 11 – Certificato di fine lavori datato 20/07/2006.
- 12 – Certificato di agibilità n. 15290/06 del 24/08/2006.
- 13 – Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici datata 11/07/2006.

Si annoti: relativamente al mappale 256 sub. 1 vi sono marginali difformità in base a quanto autorizzato con D.I.A. 69/2006, per le quali è necessaria la presentazione di una sanatoria, per il costo della quale si stimano € 500,00 salvo diverso conguaglio da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Zevio (Vr); il mappale 256 sub. 2 è conforme alle concessioni edilizie.

Con riferimento agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (Vr) con i **mappali 66 sub. 1 - 5 - 6 - 7 riguardanti i LOTTI N° 3 (mapp. 66 sub. 1) - 4 (mapp. 66 sub. 6) - 5 (mapp. 66 sub. 7)** sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

1 – Condono edilizio n. 777 del 30/09/1986.

2 – Concessione edilizia in sanatoria + certificato contestuale di abitabilità/agibilità del 13/07/1993.

3 – Comunicazione lavori di manutenzione ordinaria dell'11/10/2013 prot. n. 13/17378 per demolizione di calcinacci, tinteggiature, manutenzione impianto elettrico a nome [REDACTED] conduttore dell'immobile di proprietà [REDACTED] e legale rappresentante dell'[REDACTED].

4 – Ordinanza di rimessa in pristino dello stato dei luoghi precedentemente autorizzati n. 35 del 03/12/2013 derivante da sopralluogo controllo edilizio del 21/10/2013.

5 – S.C.I.A. n. 18/14 del 05/03/2014 sanatoria per opere interne, costruzione tramezze, demolizione scala, demolizioni per realizzazione di porte, rifacimento dei servizi igienici, rifacimento di pavimenti e intonaci interni a nome di [REDACTED]

6 – Divieto di prosecuzione dell'attività edilizia del 03/04/2014 con conferma della piena efficacia dell'ordinanza di rimessa in pristino dello stato dei luoghi n. 35 del 03/12/2013.

Si annoti: mappali 66 sub. 1-6-7 non conformi con ordinanza di rimessa in pristino del 03/12/2013, per cui la valutazione di detti immobili avverrà considerando lo stato grezzo nella consistenza autorizzata con condono n. 777 del 30/09/1986 e non verranno considerati i costi di sanatoria.

Si precisa: l'immobile censito con il mappale 66 sub. 5 è stato demolito senza titolo.

Si annoti: il mappale 66 sub. 5 era un fabbricato fatiscente a suo tempo autorizzato con condono n. 777 del 30/09/1986. In sede di sopralluogo si è riscontrato che lo stesso risultava completamente demolito senza titolo né richiesta di mantenimento della cubatura, per cui stante la sua totale demolizione, lo scrivente ritiene di non dover tenere conto nella stima e verrà valutata solo l'area di sedime facente parte della corte comune al mappale 66 sub. 9.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

Relativamente ai mappali 256 sub. 1 e 2, dalla relazione tecnica di collaudo si descrivono le seguenti

caratteristiche costruttive del fabbricato nel quale sono inserite le unità in oggetto:

- . murature perimetrali in blocchetti di laterizio tipo “multicell” ad eccezione della parete al piano terra lato ovest realizzata con struttura intelaiata a pilastri e cordoli in c.a.;
  - . paramento esterno con intonaco tinteggiato;
  - . orizzontamenti in laterocemento;
  - . copertura a due falde in muretti e tavelloni;
  - . manto di tegole in cemento;
  - . cornice di gronda in laterocemento;
  - . corte libera su tre lati con pavimentazione in graniglia;
- condizioni generali discrete.

Relativamente al mappale 256 sub. 1

- . riscaldamento assente;
  - . pavimentazione in gres porcellanato;
  - . infissi delle vetrine e perimetro ufficio, in alluminio preverniciato;
  - . pavimento e rivestimento spogliatoio e servizio igienico in ceramica;
- condizioni generali discrete.

Relativamente al mappale 256 sub. 2

- . impianto di riscaldamento autonomi con elementi radianti e caldaia a metano;
  - . impianto di condizionamento con split nelle zone cucina sala e corridoio zona notte;
  - . infissi esterni con telaio in legno e vetrocamera;
  - . infissi interni in legno tamburato;
- condizioni generali discrete.

Relativamente ai mappali 66 sub. 1 – sub. 5 (demolito) – sub. 6 – sub. 7.

Caratteristiche generali del fabbricato: fabbricato in parte di antica origine (manca il primo titolo



abilitativo) ampliato e modificato nel tempo senza titoli abilitativi, autorizzato nella consistenza catastale con condono n. 777 del 30/09/1986; attualmente al grezzo, oggetto di ristrutturazione con fusione e modifiche nella consistenza delle unità abitative realizzate senza titolo abilitativo, sottoposto ad ordinanza di rimessa in pristino allo stato autorizzato dal condono n. 777 del 1986.

Stante lo stato dei luoghi e gli abusi riscontrati, come confermati dal verbale di sopralluogo dell'Ufficio Controllo Edilizio del Comune di Zevio (Vr), la valutazione dei mappali 66 sub. 1-6-7 verrà effettuata a corpo allo stato grezzo secondo la consistenza catastale del 1986 che corrisponde allo stato autorizzato dal condono, secondo le attuali indicazioni dell'Ufficio Tecnico.

Si precisa inoltre che non verrà valutato il mappale 66 sub. 5 in quanto demolito.

Caratteristiche costruttive dei fabbricati:

. fabbricato a destinazione abitativa due piani: muratura in pietra con orizzontamenti presumibilmente in laterocemento, copertura a due falde;

. fabbricato a destinazione commerciale al piano terra: muratura presumibilmente intelaiata con tamponamenti in laterizio copertura a due falde con fibrocemento da bonificare secondo le attuali normative;

## **METODO DI STIMA**

Per la stima del compendio immobiliare in oggetto, si adotta la seguente metodologia: per la scelta del criterio di stima è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio del compendio immobiliare in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione, tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un determinato bene, sono connessi allo scopo per il quale la valutazione viene effettuata e, nel caso in esame, risulta evidente che questo è individuato *"nel più probabile valore di mercato"* riferito all'attualità.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato, due diversi procedimenti aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico ed il secondo indiretto o analitico.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del “*confronto*” con prezzi di beni assimilabili a quello oggetto di stima.

Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza di alcuni presupposti propri della stima sintetica:

- . prezzi di mercato di immobili analoghi;
- . che l'immobile da stimare e quelli assunti a confronto siano situati in zone circostanti;
- . che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati;
- . che i parametri tecnici (superficie e volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti a comparazione.

Il metodo indiretto può trovare razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione ed al costo di surrogazione.

Viste le caratteristiche del compendio da stimare si ritiene che il metodo diretto sia il più consono per la stima del compendio in esame, soprattutto alla luce del positivo reperimento degli elementi di confronto ed infine considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare.

Tutto quanto sopra esposto, rappresenta gli elementi di indagini di mercato, è quindi però doveroso annotare che per la determinazione del valore di mercato del compendio in esame, verranno presi in considerazione ulteriori dati per integrare la ricerca, ovvero quanto indicato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Per la consistenza immobiliare verrà presa come parametro la superficie commerciale che è la somma della superficie lorda comprensiva della superficie delle aree esterne (balconi, portici, cortili

esclusivi) calcolate secondo dei parametri e coefficienti, opportunamente moltiplicata per un valore al metro quadro dedotto dalle sopracitate indagini.

Si precisa comunque che le superfici riportate sono indicative e servono solo da parametro per il calcolo ed il valore del compendio è da intendersi a corpo.

Con quanto sopra premesso si

## STIMA

il compendio immobiliare in esame come segue:

### LOTTO N° 1 – Foglio 56 – mappale 256 sub. 1

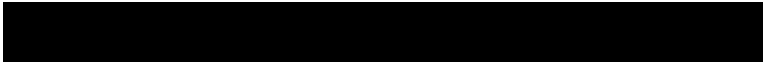
Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Laboratorio piano terra	Mq 172,30	1,00	Mq 172,30	€ 600,00	€ 103.380,00
Corte comune	Mq 280,00	0,10	Mq 28,00	€ 600,00	€ 16.800,00
<b>Valore totale</b>					<b>€ 120.180,00</b>

### LOTTO N° 2 – Foglio 56 – mappale 256 sub. 2

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Appartamento piano primo	Mq 161,20	1,00	Mq 161,20	€ 800,00	€ 128.960,00
Balcone	Mq 16,12	0,25	Mq 4,03	€ 800,00	€ 3.224,00
Scala esterna	Mq 11,32	0,30	Mq 3,39	€ 800,00	€ 2.712,00
Corte comune	Mq 280,00	0,10	Mq 28,00	€ 800,00	€ 22.400,00
<b>Valore totale</b>					<b>€ 157.296,00</b>

### LOTTO N° 3 – Foglio 64 – mappale 66 sub. 1

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Appartamento su due piani	Mq 108,78	1,00	Mq 108,78	€ 300,00	€ 32.634,00
Balcone	Mq 5,00	0,25	Mq 1,25	€ 300,00	€ 375,00
Corte comune ai sub. 1,2,3,4	Mq 50,44	0,10	Mq 5,04	€ 300,00	€ 1.512,00
<b>Valore totale</b>					<b>€ 34.521,00</b>



**LOTTO N° 4 – Foglio 64 – mappale 66 sub. 6**

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Locale commerciale	Mq 91,28	1,00	Mq 91,28	€ 300,00	€ 27.384,00
Corte comune ai sub. 6 e 7	Mq 233,50	0,10	Mq 23,35	€ 300,00	€ 7.005,00
<b>Valore totale</b>					<b>€ 34.389,00</b>

**LOTTO N° 5 – Foglio 64 – mappale 66 sub. 7**

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Appartamento piano primo	Mq 53,21	1,00	Mq 53,21	€ 300,00	€ 15.963,00
Scala esterna	Mq 3,00	0,30	Mq 0,90	€ 300,00	€ 270,00
Terrazza	Mq 25,60	0,30	Mq 7,68	€ 300,00	€ 2.304,00
Corte comune Ai sub. 6 e 7	Mq 233,50	0,10	Mq 23,35	€ 300,00	€ 7.005,00
<b>Valore totale</b>					<b>€ 25.542,00</b>

**RIEPILOGO**

**LOTTO N° 1**

In Comune di Zevio (Vr) frazione Volon, laboratorio posizionato al piano terra di un fabbricato che si sviluppa a due piani fuori terra con accesso indipendente da corte comune che si affaccia al civico n° 8/A di Piazza della Repubblica. Immobile con difformità edilizie sanabili. Occupato dal Signor



Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (Vr) – Foglio 56

**Mappale 256 sub. 1** – Cat. C/3 Cl. 4 – Cons. 158 mq – Sup. cat. 169 mq – Rendita € 489,60

Piazza della Repubblica n. 3 - piano T.

*Intestazione secondo il Catasto e i Registri Immobiliari:*

  proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

Valore di mercato: € **120.180,00** (centoventimilacentottanta/00)

**LOTTO N° 2**

In Comune di Zevio (Vr) frazione Volon, appartamento posizionato al piano primo di un fabbricato che si sviluppa a due piani fuori terra ed avente accesso indipendente da una scala esterna che si diparte da corte comune che si affaccia al civico n° 8/A di Piazza della Repubblica. Immobile occupato dal nucleo familiare del Signor [REDACTED]

Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (Vr) – Foglio 56

**Mappale 256 sub. 2** – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 6,5 vani – Sup. cat. 175 mq – Rendita € 414,92

Piazza della Repubblica n. 3 – piano 1.

*Intestazione secondo il Catasto e i Registri Immobiliari*

[REDACTED] nato a Zevio (Vr) il 07/11/1953 proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

Valore di mercato: € **157.296,00** (centocinquantasettemiladuecentonovantasei/00).

**LOTTO N° 3**

In Comune di Zevio (Vr) frazione Volon, appartamento posizionato ai piani terra e primo (con scala interna attualmente mancante) con accesso indipendente, che si affaccia su fronte strada in corrispondenza di area comune al civico n° 12 di Piazza della Repubblica.

Immobile allo stato grezzo con abusi edilizi diffusi ed ordinanza di rimessa in pristino allo stato autorizzato. Immobile privo di vincoli di occupazione. Valutazione della consistenza autorizzata con condono n. 777 del 1986 senza spese di sanatoria

Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (Vr) – Foglio 64

**Mappale 66 sub. 1** – Cat. A/3 – Cl. 1 – Cons. 5,5 vani – Sup. cat. 110 mq – Rendita € 278,37

Piazza della Repubblica – PianoT-1.

*Intestazione secondo il Catasto e i Registri Immobiliari:*

[REDACTED] nato a Zevio (Vr) il 07/11/1953 proprietà 1000/1000 in regime di separazione



dei beni.

Valore di mercato: € **34.521,00** (trentaquattromilacinquecentoventuno/00).

**LOTTO N° 4**

In Comune di Zevio (Vr) frazione Volon, locale commerciale situato al piano terra con accesso dal civico n° 12 di Piazza della Repubblica.


Immobile allo stato grezzo con abusi edilizi diffusi ed ordinanza di rimessa in pristino allo stato autorizzato. E' presente copertura in fibrocemento da bonificare. Immobile privo di vincoli di occupazione. Valutazione della consistenza autorizzata con condono n. 777 del 1986 senza spese di sanatoria.

Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (Vr) – Foglio 64

**Mappale 66 sub. 6** – Cat. C/1 – Cl. 2 – Cons. 88 mq – Sup. cat. 96 mq – Rendita € 1.090,76

Piazza della Repubblica – piano T.

*Intestazione secondo il Catasto ed i Registri Immobiliari*

 nato a Zevio (Vr) il 07/11/1953 proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

Valore di mercato: € **34.389,00** (trentaquattromilatrecentottantanove/00)

**LOTTO N° 5**

In Comune di Zevio (Vr) frazione Volon, appartamento situato al piano primo con accesso da corte comune all'interno di Via Nascimbeni.

Immobile allo stato grezzo con abusi edilizi diffusi ed ordinanza di rimessa in pristino allo stato autorizzato. Valutazione della consistenza autorizzata con condono n. 777 del 1986 senza spese di sanatoria.

Catasto Fabbricati del Comune di Zevio (Vr) – Foglio 64

**Mappale 66 sub. 7** – Cat. A/3 – Cl. I – Cons. 3,5 vani – Sup. cat. 60 mq – Rendita € 177,14

[REDACTED]

Piazza della Repubblica – piano 1.

*Intestazione secondo il Catasto e i Registri Immobiliari:*

[REDACTED] nato a Zevio (Vr) il 07/11/1953 proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

Valore di mercato: € **25.542,00** (venticinquemilacinquecentoquarantadue/00).

ALLEGATI:

- 1 – Documentazione fotografica.
- 2 – Planimetrie catastali.
- 3 – Visure catastali.
- 4 – Estratti di mappa.
- 5 – Tabulato di verifica dei RR.II.
- 6 – Pratiche edilizie.
- 7 – Richiesta di dichiarazione di inagibilità relativa ai mappali n. 66 sub. 1-6-7-5 (Foglio 64) datata 07/03/2022 a firma [REDACTED]

Con osservanza

Bosco Chiesanuova (Vr) 22/07/2024

[REDACTED]

Geom. Flavio Raffaello Segattini

[REDACTED]