

Valutazione immobiliare di abitazione sita in Verona, fraz. Montorio, via Laghetto Squarà n.17

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: arch. Luca Paolini
iscritto all'Albo della provincia di Verona al n. 1513
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona
C.F. PLNLCU71P13D150E P. Iva 02951840236
con studio in Verona (Vr) – via E. Duse n. 12
telefono: 346/7882918
email: arch.luca.paolini@gmail.com
pec: luca.paolini@archiworldpec.it

Sommario

Premessa.....	3
1° LOTTO – Comune di Verona (VR) frazione di Montorio via Laghetto Squarà n. 17	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	4
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
3.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	4
3.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	5
3.3. Atti di asservimento urbanistico:	5
3.4. Altre limitazioni d'uso:	5
3.5. Iscrizioni:.....	5
3.6. Pignoramenti:.....	5
3.7. Altre limitazioni d'uso:.....	5
3.8. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	5
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
5. DESCRIZIONE BENE.....	6
5.1. Calcolo superficie commerciale:	9
5.2. Caratteristiche descrittive.....	10
6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	28
6.1. Criterio di stima.....	28
6.2. Fonti d'informazione.....	28
6.3. Valutazione corpi.....	29
6.4. Adeguamenti e correzioni della stima	29
6.5. Giudizio di comoda divisibilità	29
6.6. Prezzo base d'asta del lotto	30
2° LOTTO – Comune di Verona (VR) frazione di Montorio via Ponte Verde.....	31
7. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	31
8. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	31
9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	31
9.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	31
9.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	31
9.3. Atti di asservimento urbanistico:	31
9.4. Altre limitazioni d'uso:.....	31

9.5.	Iscrizioni:.....	31
9.6.	Pignoramenti:.....	31
9.7.	Altre limitazioni d'uso:.....	31
9.8.	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	31
10.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	32
11.	DESCRIZIONE BENE.....	32
11.1.	Calcolo superficie commerciale:.....	34
12.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	34
12.1.	Criterio di stima.....	34
12.2.	Fonti d'informazione.....	34
12.3.	Valutazione corpi	35
12.4.	Giudizio di comoda divisibilità:	35
12.5.	Prezzo base d'asta del lotto	35

Premessa

La seguente perizia ha come scopo determinare il valore di mercato immobiliare al fine della vendita dei beni di seguito citati. Si specifica che il valore determinato non tiene conto di eventuali non conformità edilizie, che per brevità di incarico non si è potuto appurare. Sarà cura di una successiva valutazione, se richiesta dal giudice tutelare, verificare lo stato dell'arte comparandolo con i titoli abilitativi eventualmente esistenti.

1° LOTTO – Comune di Verona (VR) frazione di Montorio via Laghetto Squarà n. 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

I beni immobili di seguito indicati sono beni di proprietà per ½ all'Azienda Ospedaliera Università Integrata di Verona e per ½ dell'Università degli Studi di Verona, sede in Verona ricevuti come lascito testamentario. Di seguito i beni considerati, così come identificati al catasto:

CORPO A

Catasto Fabbricati Comune di Verona (VR) Foglio 139 m.n. 153. sub. 1, P.·T- 1-2-3, cat. A/3, classe 2, superficie 356 mq, vani 8,5;

CORPO B

Catasto Fabbricati Comune di Verona (VR) Foglio 139 m.n. 153. sub. 38, P. S1 – T, cat. A/3, classe 3, superficie 67 mq, vani 3,5;

CORPO C

Catasto Fabbricati Comune di Verona (VR) Foglio 139 m.n. 153. sub. 7, P. T, cat. C/6, classe 4, superficie 26 mq;

CORPO D

Catasto Fabbricati Comune di Verona (VR) Foglio 139 m.n. 153. sub. 8, P. T, cat. C/6, classe 4, superficie 26 mq;

CORPO E

Catasto Terreni Comune di Verona (VR) Foglio 139 m.n. 995, prato irriguo, Classe. 1, superficie are 06 ca 42;

CORPO F

Catasto Terreni Comune di Verona (VR) Foglio 139 m.n. 997 prato irriguo, Classe. 1, are 00 ca 17;

CORPO G

Catasto Terreni Comune di Verona (VR) Foglio 139 m.n. 998 prato irriguo, Classe. 1, are 19 ca 37;

CORPO H*

Catasto Fabbricati Comune di Verona (VR) Foglio 139 m.n. 15, cat. F/1, Area Urbana, superficie 82mq;

***Si specifica che il mappale 15, identificato a catasto come ente urbano e non citato negli atti pervenutimi da Codesto Tribunale è proprietà per 2/6 della signora come tale viene ricompreso nella valutazione immobiliare.**

Fa parte della valutazione, e viene considerata come pertinenza esclusiva catastalmente censita come bene comune non censibile, l'area cortiva di ingresso alla proprietà, ovvero ai CORPI A-C-D.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e per $\frac{1}{2}$, sede in Verona di unità immobiliare sita in Verona (VR), frazione di Montorio. Il bene si compone: di una porzione di corte rurale posta in linea (porzione ovest) e composta di due unità abitative distinte, di un terreno esclusivo ad uso giardino, al cui interno è posto un edificio ad uso rimessa, di una baracca per gli attrezzi e di una porzione di area comune (ente urbano) adibita a posto auto scoperto. L'area è configurata in un nucleo di antica origine, dove lo stesso edificio mostra i segni evidenti delle avvenute superfetazioni. Il luogo, immerso in un verde lussureggiante e ben curato, è connotato dalla presenza di una canalizzazione di acqua posta a perimetro del giardino di proprietà. L'origine del canale è data dalla risorgiva che va a formare il Laghetto Squarà. L'accesso alla proprietà avviene tramite via pubblica (via Laghetto Squarà) da un cancello carraio che si apre sul giardino di proprietà per ciò che concerne i CORPI A-C-D-E-F-G, mentre avviene dalla corte comune posta frontalmente alla porzione est dell'edificio rurale tramite un accesso carraio aperto su un muro di brolo per i CORPI B-H.

CORPO A

Trattasi dalla casa padronale sviluppata su quattro livelli con ingresso autonomo dal giardino di proprietà. L'unità immobiliare di tipo residenziale è comunicante con il CORPO B, pur mantenendone l'indipendenza, e si affaccia sul giardino di proprietà e verso i campi coltivati a sud, mentre si affaccia a nord sull'area di giardino fronte strada.

CORPO B

Trattasi di un'unità immobiliare residenziale sviluppata al piano terra, comunicante con quella del CORPO A, altresì con accesso da un ingresso posto in un vano scale condominiale ad altre unità confinanti. È dotato di cantina al piano interrato, accessibile dallo stesso vano scale condominiale. Si affaccia interamente a sud sul giardino di proprietà.

CORPO C e D

Trattasi di edificio autonomo mono piano adibito a rimessa auto e locale impianti. L'accesso avviene dall'ingresso di proprietà e, dall'interno del giardino, si affaccia da ovest verso est sull'ingresso dell'abitazione (CORPO A). La dislocazione all'interno della proprietà la rende a tutti gli effetti una pertinenza del CORPO A.

CORPO E-F-G

Trattasi di giardino di proprietà che fiancheggia l'edificio, ovvero la porzione di proprietà. L'accesso avviene dalla pubblica via tramite ingresso carraio. Pur fiancheggiando una buona parte dell'intero edificio, è possibile l'accesso solo dall'ingresso del CORPO A e delle pertinenze CORPI C e D.

CORPO H

Trattasi di porzione di corte condominiale adibita a posto auto del quale la proprietaria detiene solo i $\frac{2}{6}$ della proprietà. È posta a fianco dell'ingresso carraio condominiale aperto su un muro di brolo e confina con il giardino di proprietà, dal quale non vi si accede.

Caratteristiche zona:

Tessuto urbano semintensivo residenziale di antica origine a ridosso di un area agricola con viabilità a traffico locale, dotata di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe residenziali, il principale centro nelle vicinanze è quello di Verona.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

3.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

3.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

3.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

3.5. Iscrizioni:

Nessuna.

3.6. Pignoramenti:

Nessuno.

3.7. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

3.8. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

3.8.1. Conformità urbanistico edilizia:

Come specificato in premessa il perito attenendosi alle indicazioni dell'Amministratore incaricato, per giungere in tempi rapidi al valore del bene (il cui accesso agli atti del comune di appartenenza avrebbe slittato di molto l'espletamento dell'incarico richiesto), non ha eseguito un confronto fra lo stato di fatto ed eventuali titoli edilizi che lo riguardino.

Si lascia ad un'eventuale successiva indagine, nel caso il giudice tutelare la richieda, la conformità dello stato dei luoghi, non ignorando il fatto che già nelle planimetrie catastali, risultano alcune piccole difformità rispetto allo stato dei luoghi.

Si informa altresì che non è stato possibile accedere al locale cantina posta al piano interrato. Non si è quindi provveduto ad una verifica dello stato dei luoghi del suddetto locale.

Si riportano di seguito le caratteristiche del bene, come regolate dallo strumento pianificatore adottato (P.I. vigente):

- Art.27 - Disposizioni generali sulle fasce di rispetto - vincolo paesaggistico legato ai corsi d'acqua.
- Art.57 - Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti figurativi, cime, crinali e con visuali (vedute) - Elementi di natura storica, aree archeologiche a rischio (b - c).
- Zona A art.81-84 Sezione 4 Centri storici minori – Edificio di valore tipologico documentario – Norme generali: Art. 71 - Norme specifiche valide per tutti interventi e Art. 85 - Destinazioni d'Uso Regolate. Norme specifiche: Unità edilizia 29020002 – art.75-A4 e art.76.
- Area idonea a Condizione-per la ridotta soggiacenza della falda freatica - minore di 5 metri dal p.c.

3.8.2. Conformità catastale:

CORPO A

CONFORME:

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

CORPO B

NON CONFORME

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale non risulta coincidente con lo stato dei luoghi. In particolare non è segnato l'accesso di collegamento al CORPO A, è differente l'accesso al vano cottura dalla sala da pranzo, è stato creato un ripostiglio nel corridoio di ingresso con conseguente spostamento dell'ingresso alla camera da letto.

CORPO C-D

NON CONFORME

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale non risulta coincidente con lo stato dei luoghi. In particolare gli accessi non sono raffigurati delle dimensioni corrette.

CORPO E-F-G

CONFORME

Al confronto fra gli estratti di mappa, e lo stato dei luoghi si riscontra la conformità dei luoghi

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

5. DESCRIZIONE BENE

Il bene si compone di una porzione di corte rurale posta in linea (porzione ovest) e composta di due unità distinte, un terreno esclusivo ad uso giardino, al cui interno è posto un edificio ad uso rimessa e una baracca per gli attrezzi e una porzione di area comune (ente urbano) adibita a posto auto scoperto. L'area è configurata in un nucleo di antica origine, dove lo stesso edificio mostra i segni evidenti delle avvenute superfetazioni. Il nucleo originale infatti è stato costruito a partire dai primi anni dell'800. A questo è stato aggiunto un corpo verso la pubblica via presumibilmente prima dei primi anni del 1900, per poi essere concluso con un corpo più basso prima della metà del secolo ventesimo. Le stratificazioni si leggono per la diversità di tessitura muraria (muri più spessi nel nucleo originale), nei materiali (pietra nel nucleo originale, laterizi nei corpi aggiunti), per le tecniche costruttive (tipologie di cornici di gronda differenti) e per le cornici e aperture ricadenti nel sottotetto.

L'edificio, ossia la parte di proprietà, è contornato da un giardino a prato, lussureggiante e ben curato, con zone differenziate tra alberature sempreverdi, canneti e siepi divisorie che contornano un canale, alimentato da risorgiva, posto a perimetro del giardino di proprietà che contribuisce a formare il Laghetto Squarà. L'accesso alla proprietà avviene tramite via pubblica (via Laghetto Squarà) da un cancello carraio che si apre sul giardino di proprietà, per ciò che concerne i CORPI A-C-D-E-F-G mentre avviene dalla corte comune posta frontalmente alla porzione est dell'edificio rurale, tramite un accesso carraio aperto su un muro di brolo per i CORPI B-H.

CORPO A

Piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e per $\frac{1}{2}$
di porzione di casa rurale in linea, ad uso residenziale, iscritta al
Catasto Fabbricati: Foglio 139 m.n. 153. sub. 1, P.·T- 1-2-3, cat. A/3, classe 2, superficie 356 mq, vani
8,5 nel Comune di Verona (VR) frazione di Montorio.

L'unità immobiliare è sita in via Laghetto Squarà al n.17, sviluppata su quattro livelli con ingresso autonomo dal giardino di proprietà. È comunicante con l'unità residenziale di proprietà descritta nel

CORPO B, pur mantenendone l'indipendenza, e si affaccia sul giardino di proprietà e verso i campi coltivati a sud, mentre a nord confina con altre unità immobiliari.

L'accesso al piano terreno avviene tramite la cucina, comunicante con il soggiorno e un disimpegno che conduce allo studio, al vano scala e ad un sottoscala dove è ricavata una dispensa/ripostiglio. Le finiture dei locali sono differenti: la cucina presenta una pavimentazione in ceramica ed il rivestimento delle pareti in perlinato di legno, presente altresì in due pareti dello studio, atto a mascherare le risalite di umidità sui muri a contatto con il terreno. Le pavimentazioni dei locali studio e soggiorno sono in marmette di cemento con graniglia di marmo. Anche i soffitti variano, presentando delle travi a vista su soffitto intonacato in corrispondenza della cucina, mentre in soggiorno e nello studio il solo soffitto intonacato. Il motivo si può trovare nei differenti periodi di costruzione dell'edificio, dove soggiorno e studio appartengono ad un ala dell'edificio costruita in un'epoca successiva al complesso edilizio.

I serramenti sembrano gli elementi che hanno avuto una più recente manutenzione, almeno parzialmente, come quelli esterni ed interni relativi allo studio ed al soggiorno. Le finestre in legno color trasparente naturale sono dotate di guarnizioni contro il passaggio dell'aria e vetrocamera isolante. Anche gli oscuranti sono stati sostituiti assieme alle finestre. La cucina invece è dotata di serramenti, compreso il portoncino di ingresso, di fattura più vetusta. Le finestre, dotate di inferriate, sono di legno laccato bianco, senza guarnizioni e con semplici vetri float.

Al piano primo, da cui si accede tramite una scala con gradini in pietra locale, è distribuita la zona notte, con due camere da letto ed il bagno collegati da un disimpegno e dal pianerottolo del vano scale. Le pavimentazioni del piano, quelle facenti parte del nucleo più antico, sono in doghe di legno mentre quelle del nucleo più recente sono in ceramica. Le camere da letto sono foderate di carta da parati.

Dal piano secondo, raggiungibile dallo stesso vano scale, si accede ad una camera da letto e ad un sottotetto corrispondente alla porzione di edificio a tre piani. I locali non sono stati interessati da manutenzioni recenti e presentano i segni del tempo. La camera da letto presenta una porzione di controsoffitto aperta, dove probabilmente è stata altresì individuata una perdita di acqua dal manto di copertura, poi riparata. I serramenti sono vetusti e inutilizzati da tempo, senza elementi oscuranti. Una porta finestra, a dimostrazione che l'edificio ha aggiunto nuovi volumi successivi al nucleo originale, apre parzialmente sul manto di copertura, mentre nella parte sottostante chiude una porzione mal tamponata del sottotetto. Dalla parte opposta della scala, salendo due gradini, si accede al locale sottotetto. Il locale risulta spoglio, senza serramenti, con pavimento in piastrelle di cotto; un pilastro di appoggio e una canna fumaria interrompono lo spazio coperto.

Al piano terzo, con accesso tramite una scala ripida in legno, si accede al sottotetto corrispondente alla porzione di edificio su quattro livelli. Il locale è privo di pavimento (solo l'assito) e non ha serramenti. La struttura e il manto di copertura sono lasciati a vista, è comunque presente l'impianto di illuminazione.

L'edificio è dotato di impianti funzionanti, allacciati ai sottoservizi comunali. Il riscaldamento è prodotto tramite una caldaia posta nell'edificio esterno (CORPI C-D). Le tubazioni montanti sono spesso esterne e servono l'intera unità esclusi i sottotetti. Il riscaldamento è a termosifoni. Al bene va altresì associata una porzione di corte, identificata a catasto come bene comune non censibile subalterno 30, però ad uso esclusivo dei corpi A-C-D e quindi ed essi asservibili.

CORPO B

Piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e per $\frac{1}{2}$
di porzione di casa rurale in linea, ad uso residenziale, iscritta al
Catasto Fabbricati: Foglio 139 m.n. 153. sub. 38, P. S1 – T, cat. A/3, classe 3, superficie 67 mq, vani
3,5 nel Comune di Verona (VR) frazione di Montorio.

L'unità immobiliare è sita in via Laghetto Squarà al n.17, sviluppata al piano terra messa in comunicazione da una porta fra il disimpegno del CORPO A e il Soggiorno.

L'accesso all'appartamento, tramite portoncino blindato, è nel vano scale condominiale, posto sulla porzione est di altra proprietà confinante.

L'ingresso porta in un disimpegno dove si affacciano la camera da letto, il bagno ed il soggiorno. Tutte le aperture esterne si affacciano a sud, all'interno del giardino di proprietà.

Nel soggiorno è posta a soffitto una trave a vista, i restanti soffitti non riportano alcun elemento strutturale a vista. Le finiture risultano essere abbastanza recenti: pavimentazioni in ceramica, muri e soffitti intonacati privi di modanature a gesso, serramenti con vetrocamera identici a quelli usati nel CORPO A. Gli impianti sono autonomi, con tubazione poste in traccia nei muri. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas di tipo a "camera aperta" che riscalda un impianto a termosifoni. Tutti i locali si affacciano a sud sul giardino di proprietà.

L'unità è dotata di cantina pertinenziale al piano interrato, raggiungibile dallo stesso vano scale condominiale.

CORPO C

Piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e per $\frac{1}{2}$
di porzione di garage, a pertinenza dell'edificio residenziale,
iscritta al Catasto Fabbricati: Foglio 139 m.n. 153. sub.7, P. T, cat. C/6, classe 4, superficie 26 mq nel Comune di Verona (VR) frazione di Montorio.

L'unità, situata nell'edificio isolato all'interno del giardino di proprietà, è un locale dotato di un ingresso pedonale ed uno carraio distinti. L'entrata carraia ha apertura meccanica a saracinesca, anche se attualmente non è funzionante. A fianco della stessa è posta una porta vetrata ad anta. Il manto di copertura del locale è a vista, posta a soffitto, composta di pannelli ondulati di cemento amianto (Eternit) da smaltire e sostituire. I pavimenti sono in piastrelle di laterizio poste contro terra, i muri divisorii e perimetrali di laterizio intonacato. La copertura a doppia falda forma un compluvio sul muro divisorio con il CORPO D. L'accesso avviene dalla pubblica via tramite ingresso carraio passando per il giardino di proprietà. La dislocazione all'interno della proprietà la rende a tutti gli effetti, assieme al CORPO D una pertinenza del CORPO A. Al bene va altresì associata una porzione di corte, identificata a catasto come bene comune non censibile subalterno 30, però ad uso esclusivo dei corpi A-C-D e quindi ed essi asservibili.

CORPO D

Piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e per $\frac{1}{2}$
di porzione di garage, a pertinenza dell'edificio residenziale,
iscritta al Catasto Fabbricati: Foglio 139 m.n. 153. sub. 8, P. T, cat. C/6, classe 4, superficie 26 mq nel Comune di Verona (VR) frazione di Montorio.

L'unità, situata nell'edificio isolato all'interno del giardino di proprietà, è un locale dotato di un ingresso pedonale dotato di porta ad anta vetrata. Il locale è dedicato a vano tecnico ed ospita una caldaia che serve la casa padronale antistante. Come nella porzione attigua del CORPO C il manto di copertura del locale ha soffitto composto di pannelli del manto di copertura di cemento amianto (Eternit) che dovranno essere rimossi e sostituiti. I pavimenti sono in piastrelle di laterizio poste contro terra, i muri divisorii e perimetrali di laterizio intonacato. La copertura a doppia falda forma un compluvio sul muro divisorio con il CORPO C. L'accesso avviene dalla pubblica via tramite ingresso carraio passando per il giardino di proprietà. La dislocazione all'interno della proprietà la rende a tutti gli effetti, assieme al CORPO C una pertinenza del CORPO A. Al bene va altresì associata una porzione di corte, identificata a catasto come bene comune non censibile subalterno 30, però ad uso esclusivo dei corpi A-C-D e quindi ed essi asservibili.

CORPO E – F - G

Piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e per $\frac{1}{2}$
di giardino, a pertinenza dell'edificio residenziale, identificata in:

- Catasto Terreni Comune di Verona (VR) Foglio 139 m.n. 995, prato irriguo, Classe. 1, superficie are 06 ca 42 (CORPO E);
- Catasto Terreni Comune di Verona (VR) Foglio 139 m.n. 997 prato irriguo, Classe. 1, are 00 ca 17 (CORPO F);
- Catasto Terreni Comune di Verona (VR) Foglio 139 m.n. 998 prato irriguo, Classe. 1, are 19 ca 37 (CORPO G);

Trattasi di terreno di proprietà che fiancheggia l'edificio, ovvero la porzione di proprietà. L'accesso avviene dalla pubblica via tramite ingresso carraio.

Il luogo, immerso in un verde lussureggiante e ben curato, è connotato dalla presenza di una canalizzazione di acqua posta a perimetro del giardino di proprietà. L'origine del canale è data dalla risorgiva che va a formare il Laghetto Squarà. Piante sempreverdi, siepi e canneti abbelliscono e conformano il luogo sistemato a prato con percorsi carrai in lastricato fino alla rimessa e all'ingresso della casa padronale. Pur fiancheggiando una buona parte dell'intero edificio, è possibile l'accesso solo dall'ingresso del CORPO A e delle pertinenze CORPI C e D.

CORPO H

Proprietà per la quota di $\frac{1}{6}$ e per $\frac{1}{6}$ di porzione di corte condominiale adibita a parcheggio. Iscritta al Catasto Fabbricati: Foglio 139 m.n. 15, cat. F/1, Area Urbana, superficie 82mq nel Comune di Verona (VR) frazione di Montorio;

È situata a fianco dell'ingresso carraio condominiale aperto su un muro di brolo e confina con il giardino di proprietà, dal quale non vi si accede. La porzione è lastricata in pietra e cemento, chiusa da una quinta di legno posta a fioriera, è utilizzata a posto auto ed è a tutti gli effetti asservibile al CORPO B.

5.1. Calcolo superficie commerciale:

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

destinazione	unità di misura	superficie netta	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale compensata
Abitazione Corpo A	mq	203,85	270,40	1,00	270,40
Balcone Corpo A	mq	1,50	1,50	0,30	0,45
Sottotetti Corpo A	mq	121,90	157,00	0,50	78,50
Area Pertinenziale Corpo A-C-D	mq	460,20	460,20	0,1	46,02
Aree Pertinenziali eccedente Corpo A-C-D	mq	476,80	476,80	0,02	9,54
Totale CORPO A	mq	1262,75	1365,90		404,91

destinazione	unità di misura	superficie netta	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale compensata
Abitazione Corpo B	mq	51,80	66,00	1,00	66,00
Cantina Corpo B	mq	6,50	9,00	0,25	2,25
Totale CORPO B	mq	38,10	44,50		68,25
Rimessa Corpo C	mq	23,91	28,40	0,25	7,10
Totale CORPO C	mq	23,91	28,40		7,10
Rimessa Corpo D	mq	15,64	19,50	0,25	4,87
Totale CORPO D	mq	15,64	19,50		4,87
Giardino Corpo E-F-G	mq	2596,00	2596,00	0,02	51,92
Totale CORPO E-F-G	mq	2596,00	2596,00		51,92
Corte comune Corpo H	mq	115,00	115,00	0,02	2,30
Totale CORPO H	mq	115,00	115,00		2,30
totale	mq	4051,40	4169,30		539,35

5.2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
<i>Copertura</i>	legno	A falde	Discrete	-
<i>Strutture verticali</i>	Muratura	Laterizio, pietra	Discrete	-
<i>Solai</i>	Legno	Travi e assito	Discrete	-

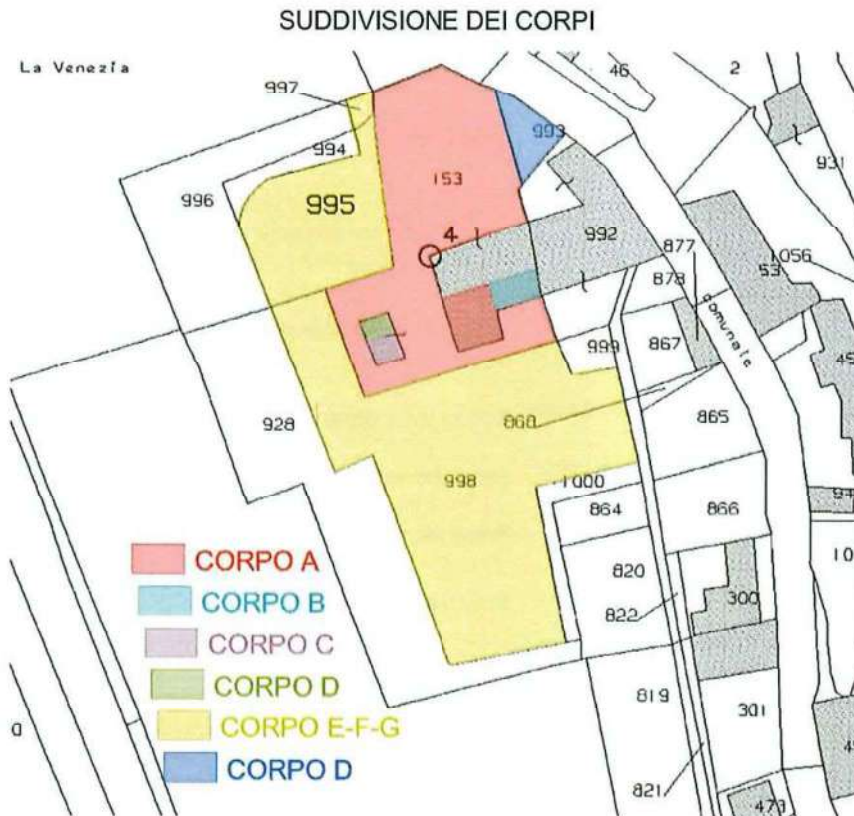
Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>
<i>Scale interne</i>	Corpo A in pietra	Lastre in pietra incastrate su muratura	Discrete Corpo A
	in legno	Aperta su struttura in legno	Accettabili
<i>Infissi esterni</i>	Legno	a battente con oscurante Corpo A e B con vetrocamera	Discrete
		a battente senza oscurante Corpo A senza vetrocamera	Discrete
	Alluminio	a battente senza oscurante Corpo C-D	Discrete
<i>Infissi interni</i>	Legno	a pannellatura cieca e vetrata ad anta Corpi A-B	Discrete
<i>Manto di copertura</i>	Laterizio	A falde in tegole o coppi Corpo A	Discrete
	Eternit	A falde in pannelli ondulati	Discrete
<i>Muri interni</i>	Laterizio	Intonacato	Scrostati al piano terra
<i>Pavimentazione interna</i>	Ceramica	Piastrelle colore uniforme Corpo B colorate fantasia Corpo A	Discrete
	Cemento-marmo	Marmette di graniglia di marmo Corpo A piano terra	Discrete
	Legno strutturale	Soffitta terzo piano	Discrete
	Pianelle di cotto	Sottotetto secondo piano	Discrete
	Doghe in legno	Primo piano corpo A	Discrete
<i>Rivestimenti interni</i>	ceramica	Servizi igienici	Discrete
<i>Pavimentazione esterna</i>	pietra	Lastre in marmo chiaro	Discrete
<i>Portoncino di ingresso</i>	Legno	Serramento cieco con doppio battente	Discrete
<i>Cancello di ingresso</i>	Profili e Lamiera Metallica	Cancello a doppio Battente	discrete

Impianti:

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>Antenna</i>	Sottotraccia e a vista	Impianto domestico	Discrete	--

<i>Citofonico</i>	Sottotraccia	Impianto domestico	Discrete	--
<i>Condizionamento</i>	-	-	-	--
<i>Gas</i>	Sottotraccia	da rete pubblica	Discrete	--
<i>Elettrico</i>	Sottotraccia e a vista	da rete pubblica	Discrete	--
<i>Idrico</i>	sottotraccia	da rete pubblica	Discrete	--
<i>Termico</i>	Sottotraccia e a vista	da rete pubblica	Discrete	-
<i>Telefonico</i>	sottotraccia	da rete pubblica	Discrete	-



QUADRO DI UNIONE



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

CORPO A

PIANTA PIANO TERRA

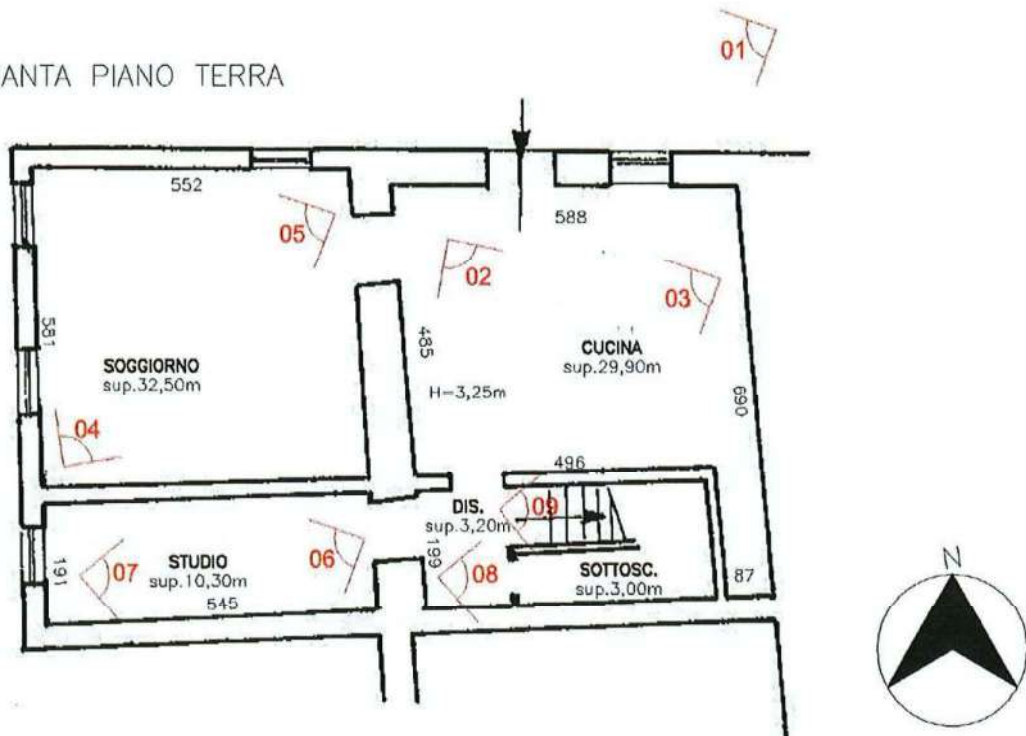


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

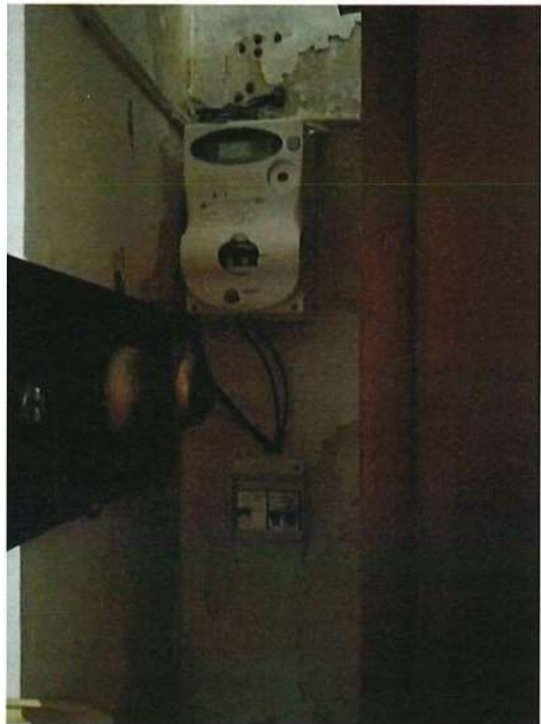


Foto 8

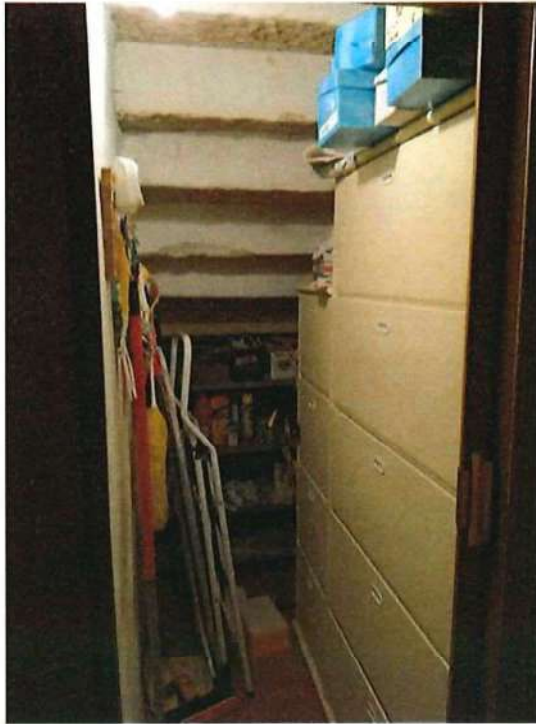


Foto 9



Foto 10

PIANTA PIANO PRIMO

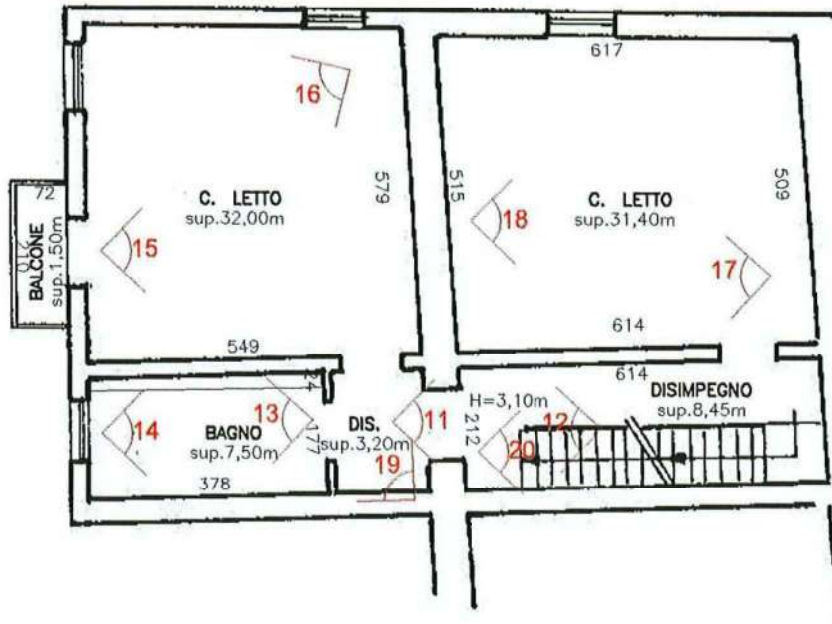


Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19

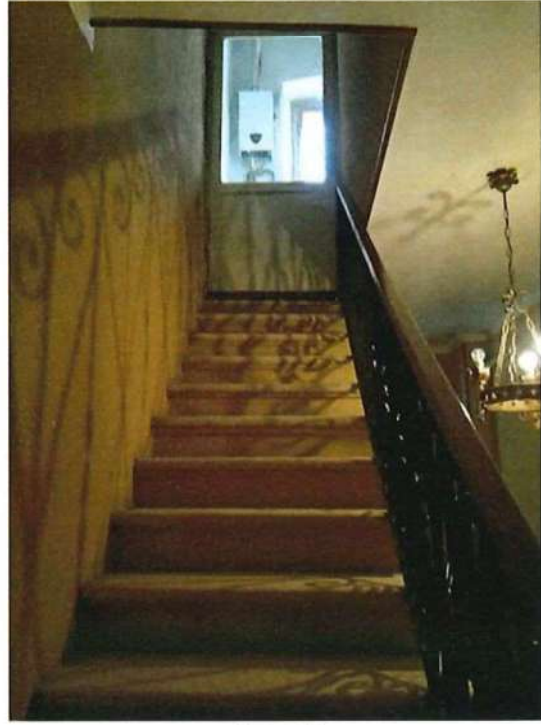


Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26

CORPO B

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO INTERRATO



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

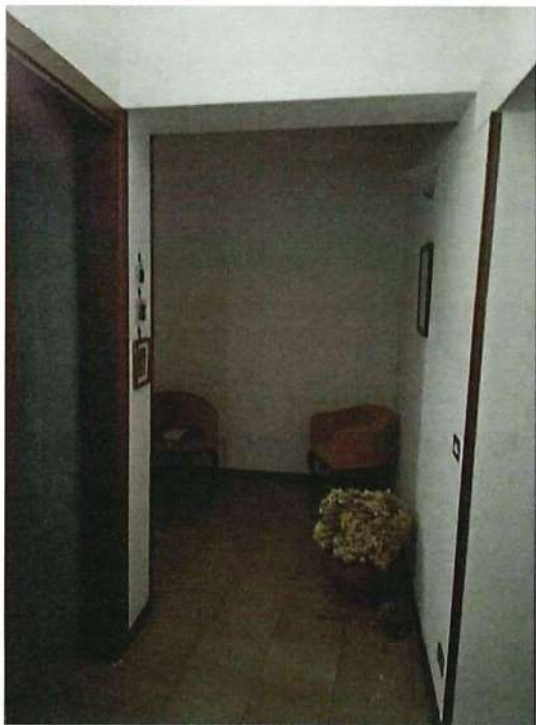
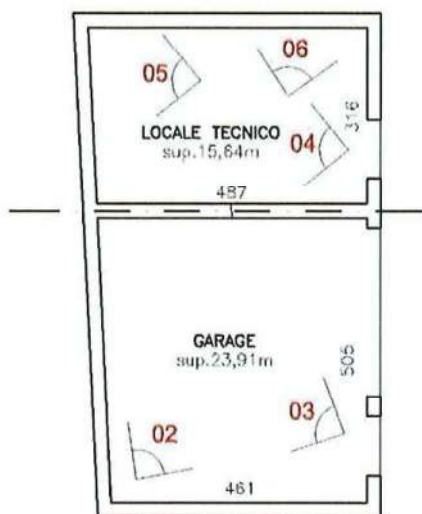


Foto 10

CORPO C E CORPO D



PIANTA PIANO TERRA



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

CORPO E - F - G

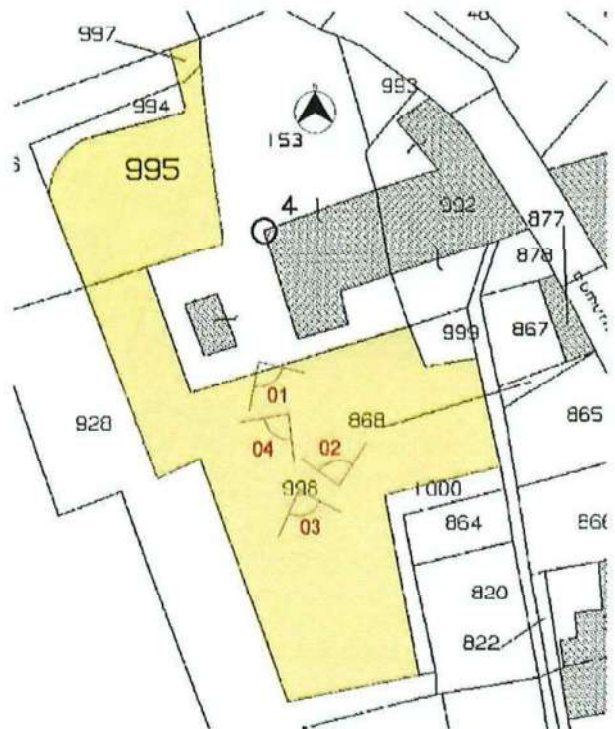


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

CORPO H

<i>Agenzie immobiliari – ville in discrete condizioni</i>	900,00	1300,00	€ 1100,00
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			€ 1556,25

CORPO B - H

	<i>valore min. (€/mq)</i>	<i>valore max. (€/mq)</i>	<i>valore considerato (€/mq)</i>
<i>FIAIP 2016 (stato conservativo Buono)</i>	1120,00	1470,00	€ 1300,00
<i>OMI 1° sem. 2018 (stato conservativo Normale) – abitazioni civili</i>	1150,00	1700,00	€ 1400,00
<i>Borsino Immobiliare – abitazioni civili</i>	1251,00	1761,00	€ 1506,00
<i>Agenzie immobiliari – abitazioni civili in buone condizioni</i>	1500,00	1633,00	€ 1560,00
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			€ 1441,50

6.3. Valutazione corpi

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di proprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.:

corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
A	Abitazione padronale	404,91	€ 1556,25	€ 541.567,13
B	Appartamento	68,25	€ 1441,50	€ 98.382,38
C	Rimessa	7,10	€ 1556,25	€ 9.496,25
D	Vano tecnico	4,87	€ 1556,25	€ 6.513,63
E+F+G	Giardino	51,92	€ 1556,25	€ 69.443,00
H	Posto auto	2,30	€ 1441,50	€ 3.315,45

6.4. Adeguamenti e correzioni della stima

nessuna

6.5. Giudizio di comoda divisibilità

Il bene è vendibile separatamente ma se ne consiglia la vendita congiunta.

Si ritiene altresì attuabile la vendita disgiunta del Corpo A assieme ai corpi C-D-E-F-G e del Corpo B assieme alla terza porzione di proprietà del Corpo H

6.6. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 831.267,83
Totale valore di quota (1/1):	€ 827.952,38
Totale valore di quota (2/6):	€ 1.105,15
Totale valore di proprietà:	€ 829.057,53

SI ARROTONDA A

€ 829.000,00

Si specifica che il bene periziato è stato visitato e stimato ad ottobre 2018 e non tiene conto delle eventuali svalutazioni - rivalutazioni avvenute e dello stato dei luoghi alla data odierna.

Verona, venerdì 8 aprile 2022

Il/Technico


2° LOTTO – Comune di Verona (VR) frazione di Montorio via Ponte Verde

7. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il bene immobile di seguito indicato è bene di proprietà della $\frac{1}{2}$
e per $\frac{1}{2}$ sede in Verona. Così come
identificato al catasto:

Catasto Terreni Comune di Verona (VR) Foglio 134 m.n. 3 seminativo, Classe. 1, are 00 ca
45;

8. DESCRIZIONE SOMMARIA

Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e per $\frac{1}{2}$
di unità immobiliare sita in Verona (VR), frazione di Montorio. Il
bene si compone di una porzione di terreno coltivato dal quale si accede. L'area, di piccole
dimensioni, a forma triangolare è chiusa da un canale irriguo a nord e dalla via Pubblica (via Ponte
Verde) ad est. A ovest e a sud è contiguo ad un campo seminato ad erba medica.

Caratteristiche zona:

Tessuto urbano di tipo estensivo, poco abitato, per lo più agricolo, con viabilità a traffico limitato ai
residenti.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe residenziali, il principale centro nelle vicinanze è quello di Montorio.

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

9.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

9.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

9.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

9.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

9.5. Iscrizioni:

Nessuna.

9.6. Pignoramenti:

Nessuno.

9.7. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

9.8. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

9.8.1. Conformità urbanistico edilizia:

CONFORME alle prescrizioni urbanistiche

Si riportano di seguito le caratteristiche del bene, come regolate dallo strumento pianificatore
adottato (P.I. vigente):

– Art.145 – Distanza da residenze concentrate: 300m.

- Art.57 28 - Elementi di natura storica, aree archeologiche a rischio (c). Ambito della pianura valliva.
- Art. 62 - Area di Connessione Naturalistica - Ambito di Ammortizzazione della Frangia Urbana
- Art. 142 - ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA Sub-Ambito Agricolo di Ammortizzazione e Transizione
- Art. 42 - Compatibilità geologica non idonea

9.8.2. Conformità catastale:

CONFORME:

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta coincidente con lo stato dei luoghi.

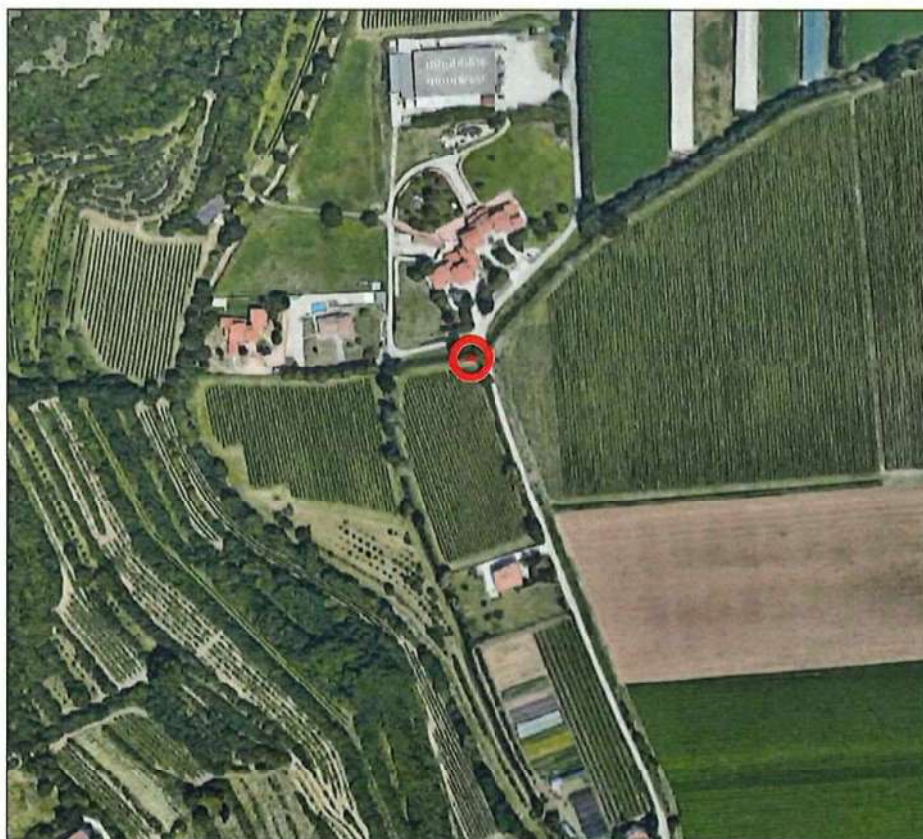
10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

11. DESCRIZIONE BENE

Piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e per $\frac{1}{2}$, sede in Verona di unità immobiliare di superficie esigua, iscritta al Catasto Terreni: Foglio 134 m.n. 3. seminativo, classe 1, nel Comune di Verona (VR) frazione di Montorio Il bene si compone di una porzione di terreno agricolo con superficie catastale complessiva del lotto di superficie are 00 centiare 45 coltivato a erba medica.

Il lotto di forma triangolare ha accesso, tramite strade comunali (via Ponte Verde) e private, dal campo limitrofo. Il terreno è pianeggiante costeggiato da un fosso irriguo a nord e chiuso con recinzione a est verso la strada comunale.



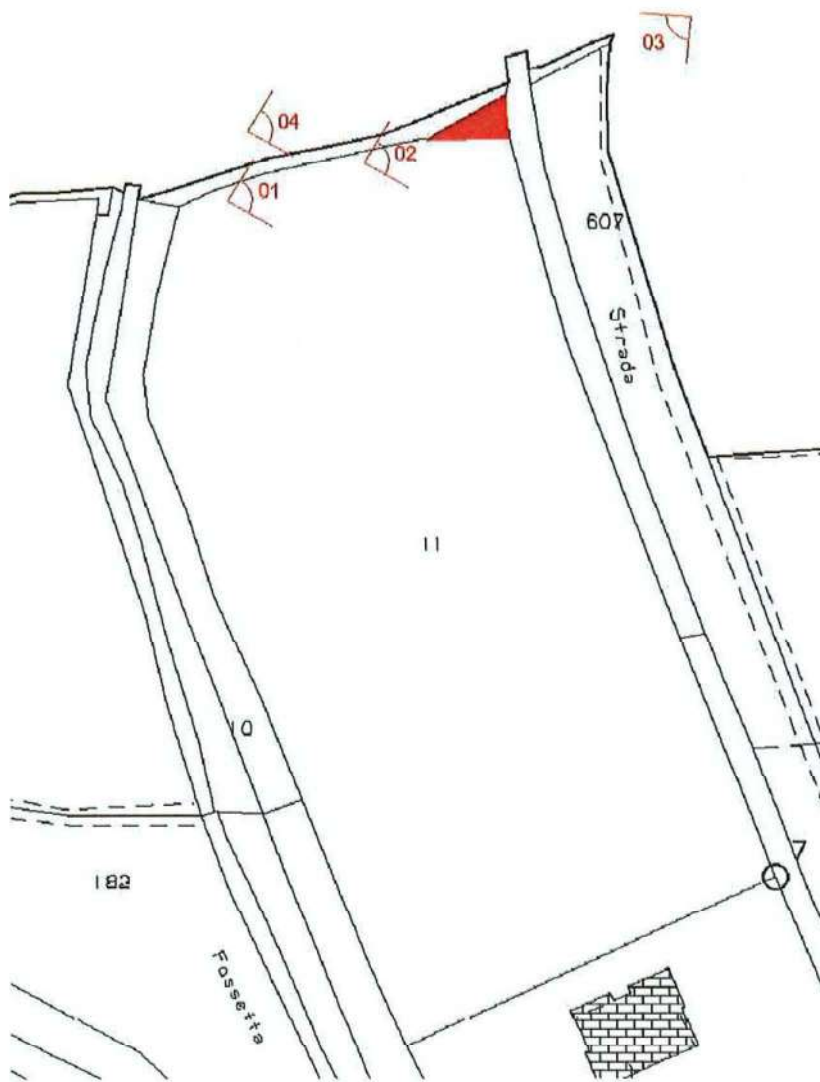


Foto 1



Foto 2



11.1. Calcolo superficie commerciale:

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali".

destinazione	unità di misura	superficie netta	coefficiente	superficie commerciale compensata
foglio 134 particella 3 a seminativo	ha are ca	0.00.45	mq	45,00
totale	ha are ca	0.00.45	mq	45,00

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

12.2. Fonti d'informazione

Sono state prese a riferimento le usuali fonti di per i prezzi di mercato (VAM, INEA), oltre a quelle delle agenzie immobiliari della zona.

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore medio (€/mq)
VAM (seminativo)			€ 7,10
INEA (seminativo)	2,9	6,6	€ 4,75
Agenzie immobiliari			€ 6,00
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			€ 5,95

12.3. Valutazione corpi

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali compensate, comprese le quote di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.:

corpo	destinazione	superficie equivalente mq	valore unitario	valore complessivo
Unico	Terreno agricolo	45,00	5,95	€ 267,75
	valore corpo			€ 267,75

12.4. Giudizio di comoda divisibilità:

IL BENE NON È DIVISIBILE.

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'Immobile nello stato di fatto in cui si trova: € 267,75

SI ARROTONDA A € 265,00

Si specifica che il bene periziato è stato visitato e stimato ad ottobre 2018 e non tiene conto delle eventuali svalutazioni - rivalutazioni avvenute e dello stato dei luoghi alla data odierna.

Verona, martedì 08 aprile 2022

Il Tecnico






Valentina Papoff
Notaio

Repertorio n. 4399

===== VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

L'anno duemilaventidue il giorno undici del mese di Aprile
in Verona (VR) alla Via IV Novembre, 24, nel mio studio

11 APRILE 2022

Innanzi a me, dott.ssa VALENTINA PAPOFF Notaio in Sommacampagna (VR), con studio ivi alla Via Osteria Grande, 13, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Verona,

===== E' COMPARSO: =====

al n. 1513.

Il comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi ha presentato la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. del 14 luglio 1937 n. 1666.

Aderendo alla fattami richiesta ammonisco ai sensi di legge il Comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, e quindi redatto la perizia sopra riportata, al solo scopo di far conoscere la verità".

Indi ho ricevuto il presente verbale, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e completato a mano da me Notaio su un foglio per una facciata fin qui, del quale ho dato lettura al comparente che lo approva e con me Notaio lo sottoscrive nei modi di legge.

[Handwritten signature]



[Handwritten mark]



[Handwritten signature]



