

# Perizia di stima

Individuazione del più probabile  
valore di mercato di terreno e  
fabbricati

Unità residenziale di proprietà di

Via della Libertà, San Bonifacio 42/a (Vr)

# Indice

<b>Individuazione geografica dei beni</b>	<b>2</b>
<b>Relazione tecnico-descrittiva</b>	<b>1</b>
<b>Premessa</b>	<b>1</b>
<b>Oggetto</b>	<b>1</b>
<b>Obiettivo</b>	<b>1</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	<b>2</b>
Ambientazione e caratteristiche della zona	<b>2</b>
Ubicazione ed accessi	<b>2</b>
Consistenza	<b>2</b>
Descrizione	<b>2</b>
<b>2. DATI CATASTALI</b>	<b>3</b>
<b>3. DATI URBANISTICI</b>	<b>3</b>
<b>4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	<b>4</b>
4.1. Criterio di Stima	<b>4</b>
4.2. Fonti di Informazione	<b>4</b>
4.3. Valutazione Beni	<b>4</b>
4.4. Adeguamenti e correzioni della stima	<b>4</b>
4.5. Valore del compendio	<b>4</b>
<b>5. CONCLUSIONI</b>	<b>5</b>

# Individuazione geografica del bene



*Localizzazione dell'unità immobiliare, in località San Bonifacio (VR), Via della Libertà 42/a*



*Accesso da Via della Libertà*



*Lato Sud dell'immobile, affacciato nel cortile pertinenziale*



*Lato Nord-Ovest dell'immobile, affacciato nel cortile pertinenziale*



*Dettaglio del fabbricato con le finestre dei locali seminterrati*



*Vista interna del piano terra*



*Vista interna del piano terra*



*Vista interna di un vano al piano interrato*



*Vista interna di un vano al piano interrato con il camino*

# Relazione tecnico-descrittiva

## Premessa

Io sottoscritto architetto Nicolò Nigri, con studio in Verona, via Germano Buffatti n.5, iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C.C. della provincia di Verona con il n.1986, ho ricevuto incarico di valutare i beni immobili di che trattasi. Quanto qui espresso è coerente con quanto visionato ed in base ai documenti forniti dalla proprietà e da me reperiti presso gli Enti competenti.

La stima viene effettuata sui beni immobili attualmente esistenti, così come si presentano all'osservatore, ed ipotizzando di non modificarne l'attuale conformazione. Si considera qui il valore come il prezzo che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione e acquisto dei beni in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui beni simili sono offerti sul mercato locale.

## Oggetto

E' oggetto della presente perizia un'unità residenziale, al momento utilizzato dalla proprietà, e affittato a terzi attraverso un contratto di locazione registrato a Verona il 09/10/2017 al n. 010191-serie 3T e codice e n. T6J170191000CC, situato a San Bonifacio, in provincia di Verona. Il lotto in questione è collocato in Via della Libertà 42/a.

## Obiettivo

Lo scopo per cui viene redatta la presente perizia è in relazione a quanto richiesto, cioè dare la più probabile valutazione economica di mercato dei fabbricato oggetto di analisi.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

### Ambientazione e caratteristiche della zona

Il fabbricato oggetto della presente relazione si trova lungo Via della Libertà, al civico 42/a, in posizione arretrata rispetto alla strada. La zona in cui è situato l'immobile è una zona prettamente residenziale, nelle vicinanze del centro urbano di San Bonifacio.

### Ubicazione ed accessi

L'accesso al fabbricato avviene da Via della Libertà, in posizione arretrata rispetto alla cortina di edifici che fiancheggiano la strada. L'edificio a ovest si affaccia su una corte esclusiva privata.

### Descrizione

Il fabbricato, con destinazione d'uso direzionale, ma attualmente utilizzato come residenza dall'inquilino, è costituito da un unico corpo di fabbrica, con accesso diretto da Via della Libertà, 42/a, e si sviluppa su due livelli: il piano terra e uno interrato. A piano terra si trova una zona letto, zona giorno e cucina e un wc con bagno e antibagno. Il tutto si affaccia sulla corte esclusiva pertinenziale. Al piano primo sotto strada si trovano due locali adibiti a taverna, wc e ripostiglio, che prendono luce dal lato a nord-ovest grazie all'arretramento del cortile rispetto al filo fabbricato. L'altezza netta interna, al piano primo, è di 2,73 m (si riferisce all'altezza media in quanto la copertura è a doppia falda), per quanto riguarda invece la luce del primo piano sotto strada è di 2,49 m.

È altresì parte del bene in oggetto l'area esterna a parcheggio, a sud-ovest: questa si presenta come già asfaltata.

Per quanto riguarda le strutture verticali sono realizzate in muratura, i muri divisorii interni sono in laterizio, mentre la copertura, a doppia falda, è in calcestruzzo e coppi, entrambe in buone condizioni.

Gli infissi sono in alluminio e a battente (alcuni con meccanismo a ribalta), il portoncino d'ingresso è in alluminio e vetro e la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres, il tutto si presenta in buone condizioni. L'impianto di climatizzazione è costituito da una pompa di calore con motore esterno e terminali interni: questo sovraperisce sia al riscaldamento che al raffrescamento.

In generale, l'immobile si presenta in uno stato buono e l'impiantistica presente (impianto citofonico, condizionamento-termico, gas, elettrico ed idrico) è in uno stato sufficiente.

### Identificazione urbanistica attuale

L'immobile secondo la Tavola 02a del Piano degli Interventi vigente, del Comune di San Bonifacio (VR), si colloca in zona ZTO B, area urbana di completamento edilizio (BE/4) e in prossimità di percorsi ciclopedonali (art. 101).

È una zona che ha caratteristiche morfologiche e tipologiche stabili. Il tessuto urbano è pressoché saturo e presenta uno schema insediativo regolare per il disegno dei lotti e l'allineamento degli edifici lungo la viabilità principale, formando aree morfologicamente ordinate. La tipologia edilizia è variegata, così come la densità edilizia. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e le zone B sono già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria. La zona territoriale omogenea B è oggetto di azioni che favoriscono la conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche del tessuto urbano esistente e degli edifici meritevoli di tutela, che permettono la trasformazione di edifici e/o di parti del tessuto urbano degradati con interventi di recupero mirati alla riqualificazione dello stato dei luoghi e alla realizzazione di spazi pubblici.



Tavola 02a del Piano degli Interventi del Comune di San Bonifacio (VR)

Per quanto riguarda le tavole del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):

- Tavola 04, carta delle trasformabilità, identifica l'area in cui si colloca l'immobile come area di urbanizzazione consolidata (art.30); ATO R11 – sistema insediativo, residenziale consolidato, capoluogo di San Bonifacio.



## 2. VERIFICIA URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

### Dati catastali

Il bene è sottoscritto con i seguenti identificativi catastali, tutti al Foglio 32 del Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di San Bonifacio, provincia di Verona (vedasi All. A e All. B):

### Fabbricati

- Foglio 32 Mappale 271 sub. 9 – cat. A/2 – cl.3 -8,5 vani.

### Titoli abilitativi

Il fabbricato esistente risulta autorizzato a seguito di:

- SCIA n. 23378/2017 del 05/07/2017 avente ad oggetto il cambio d'uso da residenziale a direzionale, senza opere. (All. C)

## 3. CONFORMITA'

### 3.1 conformità urbanistico-edilizia

Rispetto all'ultimo stato autorizzato sono presenti le seguenti difformità:

- Al piano terra è assente una tramezza divisoria interna;
- Al piano terra si è ricavato un ulteriore vano attraverso l'utilizzo di un'armadiatura fino a soffitto;
- Al piano interrato è presente un camino dotato di canna fumaria.

Non è stato altresì possibile determinare la conformità degli impianti esistente.

*Le difformità interne sono risolvibili con la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria per lavori eseguiti in assenza di comunicazione preventiva (ex art. 6bis del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. del 6/6/2001 n. 380 come modificato dalla Legge 22/05/2010 n. 73) con versamento di € 1.000,00 di sanzione.*

### 3.2 conformità catastale

Rispetto alla planimetria catastale agli atti, datata 10/08/2017, sono presenti alcune difformità:

- Al piano terra è assente una tramezza divisoria interna;
- Al piano terra si è ricavato un ulteriore vano attraverso l'utilizzo di un'armadiatura fino a soffitto;
- Le destinazioni d'uso non corrispondono al titolo edilizio.

*La regolarizzazione catastale avviene mediante la presentazione di nuova planimetria, costo amministrativo € 50,00: è però obbligatorio che sia presente precedentemente un titolo edilizio a riscontro della modifica.*

## 4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 4.1. Criterio di Stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la destinazione d'uso, l'ubicazione, la panoramicità. Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, si procede per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo, in questo specifico caso trattato, ad individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura.

destinazione	parametro	Valore reale	coefficiente	Valore equivalente
Piano primo	sup. reale lorda	99,70 mq	1	99,70 mq
Piano seminterrato	sup. reale lorda	97,00 mq	0,5	48,50 mq
cortile	sup. reale lorda	137,00 mq	0,1	13,70 mq
Centrale termica	sup. reale lorda	5,0 mq	0,25	1,25 mq
<b>totale</b>				<b>163,15 mq</b>

### 4.2. Fonti di Informazione

Catasto, Agenzie immobiliari, Agenzia del Territorio, Bollettino Fiaip edizione 2018

Il bene, fatte queste precisazioni, risulta avere superfici complessive pari a 163,15 mq.

#### 4.3. Valutazione Corpi

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

destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Unità abitativa con corte	163,15 mq	1.100 €	179.465,00 €
<b>totale</b>			<b>179.465,00 €</b>

#### 4.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese amministrative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, stima presunta	<b>1.050,00 €</b>
Spese per demolizioni, smaltimento rifiuti e ripristini, stima presunta	<b>n.d.</b>

### 5. CONCLUSIONI

Sulla base di quanto qui sopra esposto, si ipotizza un valore di mercato complessivo dei beni ora esistenti pari 179.000 € €.

Verona, 27 giugno 2019

IL TECNICO INCARICATO

Arch. Nicolò Nigri

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
VERONA



## ALLEGATI

**All. A** Estratto di mappa

**All. B** Planimetria Catastale

**All. C** SCIA n. 23378/2017 del 05/07/2017 avente ad oggetto il cambio d'uso da residenziale a direzionale, senza opere.

**TRIBUNALE DI VERONA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento

**R.F. N. 1452018**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Cristiana Bottazzi**

Curatore: **Avv. Marina Rebesani**

Verona, 19 novembre 2019

Oggetto:

**Nota integrativa alla Perizia di stima immobile residenziale in Via della Libertà, San Bonifacio 42/a (Vr).**

Con la presente nota, si precisa che nella relazione del 27 giugno 2019 a firma del sottoscritto arch. Nicolò Nigri il testo va così modificato:

**Pagina 4, "Titoli abilitativi"**

- SCIA n. 23378/2017 del 05/07/2017 avente ad oggetto il cambio d'uso da residenziale direzionale, senza opere. (All. C) va sostituito con:
- SCIA n. 23378/2017 del 05/07/2017 avente ad oggetto il cambio d'uso da direzionale a residenziale, senza opere. (All. C)

**Pagina 4, "3.2 conformità catastale"**

- Le destinazioni d'uso non corrispondono al titolo edilizio va sostituito con:

Le destinazioni d'uso corrispondono al titolo edilizio.

NIGRI STUDIO  
Arch. Nicolò

