

Studio Tecnico

Geom. Pezzo Valentino

Via 4 Novembre, 40 CAP 37057 S.Giovanni Lupatoto (VR) fax 045/546974

CELIN 393/2924225 e-mail: valentinopiu@libero.it Part. I.V.A. 03093910234

www.ilprofessionistadellacasa.com



* * *

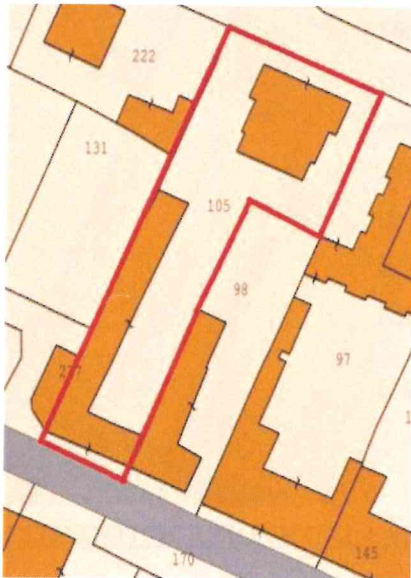
PERIZIA TECNICA

Nello stato attuale in data 05/06/2023

* * *

PREMESSA

Il sottoscritto, Pezzo geom. Valentino, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Verona al n. 2580, con studio sito in Via IV Novembre N. 40 – 37057 – San Giovanni Lupatoto (VR), ha ricevuto l'incarico dal Sig.r CHEVALIER ROBERTO a:



Verificare lo stato dei luoghi e redigere una perizia tecnica per la valutazione sommaria del valore degli immobili.

1. PREDISPOSIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Mozzecane, come segue:

- o **LOTTO UNICO:** Foglio 20, Mappale n. 105, Sub 42, Categoria: A/2, classe 4 di Cons. 2 Vani, Rendita 154,94 €, piano primo;
Foglio 20, Mappale n. 105, Sub 64, Categoria: C/6, classe 2 di Cons. 14 Vani, Rendita 31,09 €, piano Interrato;



Studio Tecnico

Geom. Pezzo Valentino

Via 4 Novembre, 40 CAP 37057 S.Giovanni Lupatoto (VR) fax 045/546974

CELL. 393/2924225 e-mail: valentinopiu@libero.it Part. I.V.A. 03093910234

www.ilprofessionistadellacasa.com

BREVE DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Il giorno 05/06/2023 (data sopralluogo) gli immobili si presentano in questo stato:

Trattasi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Mozzecane (VR) in Via Regina Margherita N. 41. Il fabbricato è ubicato in centro del Comune stesso e la zona è servita da infrastrutture primarie come strade urbane e quasi assenti da secondarie, minimarket, farmacie e scuole.

2. LOTTO UNICO

2.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificazione catastale esatta del lotto:



N.C.E.U. del Comune di Mozzecane Identificato Fg. 20 m.n. 105 sub. 42, 64.

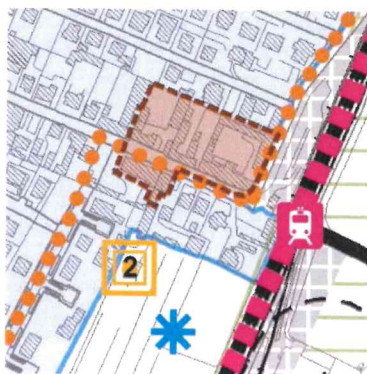
**Il bene confina al Catasto terreni con (da nord in senso orario):
particella 84 (Via Vittorio Veneto) – particelle 98, 97, Strada
(Via Regina Margherita) – particelle 277 – particella 106 e 131.**

**Il proprietario del suddetto bene risulta essere: CHEVALIER
ROBERTO, nato in Verona (VR) il 21/09/1968 C.F. CHV
RRT 68 P 21 L 781 A, con quota di proprietà pari a 1/1.**

L'intestazione catastale risulta conforme (cfr. visure catastali).

2.1.1 IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

L'edificio colpito da stima nel comune di Mozzecane è in zona A Centro storico Art. 14



| VALORI E TUTELE CULTURALI E AMBIENTALI | |
|--|---|
| Art. 14 | Centri storici |
| Art. 27 | Nucleo storico rurale |
| Art. 20 | Via Postumia |
| Art. 15 | Ville Venete pubblicate dall'Istituto Regionale Ville Venete (IRVV) |
| Art. 15 | Edifici di valore storico-monumentale |
| Art. 15 | Altri edifici di valore storico-testimoniale |
| Art. 15 | Edifici schierati appartenenti a nuclei di antica origine aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale |
| Art. 16 | Pertinenze scoperte da tutelare |
| Art. 17 | Contesti figurativi dei complessi monumentali |
| Art. 36 | Ambito paesaggistico del Tione |

2.2.

N.C

Il f

Re,

L'

tra

co

L'

C

ta

T

u

t

c

l

i



Studio Tecnico

Geom. Pezzo Valentino

Via 4 Novembre, 40 CAP 37057 S.Giovanni Lupatoto (VR) fax 045/546974

CELL. 393/2924225 e-mail: valentinopiu@libero.it Part. I.V.A. 03093910234

www.ilprofessionistadellacasa.com

2.2. BREVE DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

N.C.E.U. del Comune di Mozzecane, Fg. 20 m.n. 105 sub. 42, 64.

Il fabbricato in questione si eleva su TRE piani fuori terra e uno al piano Interrato con accesso da Via Regina Margherita.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura verticale in muratura e il solaio con travi a vista con pareti esterne verticali intonacate, tetto a falde non praticabile con manto di copertura in coppi, i pluviali risultano non danneggiati.

L'unità in oggetto di stima è l'abitazione presente al piano Primo, appartenente attualmente al Sig. CHEVALIER ROBERTO e dato in locazione al Sig. JEBAA AHMED, con scadenza il 31/10/2028, tale contratto è stato registrato in Verona 1 in data 05/11/2020 con codice identificativo T6H20T011070000CC. L'abitazione ha una superficie commerciale di 43,94 mq, ed è composta da: un monolocale con cottura e soggiorno, 1 disimpegno (antibagno) e 1 bagno. Al piano Interrato troviamo un garage con basculante in alluminio, al quale si accede da via Vittorio Veneto ed è collegato da una scala posta nel cortile comune (sub. 70), nel garage è presente una servitù di scarico. In tutto il piano interrato, comprese le parti private, sono presenti una pavimentazione in battuto di cemento, pareti in C.A. tinteggiate e solai in predal. L'appartamento colpito da stima non risulta aver subito modifiche in seguito alla sua ristrutturazione; gli impianti e le finiture sono quindi quelli risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato.

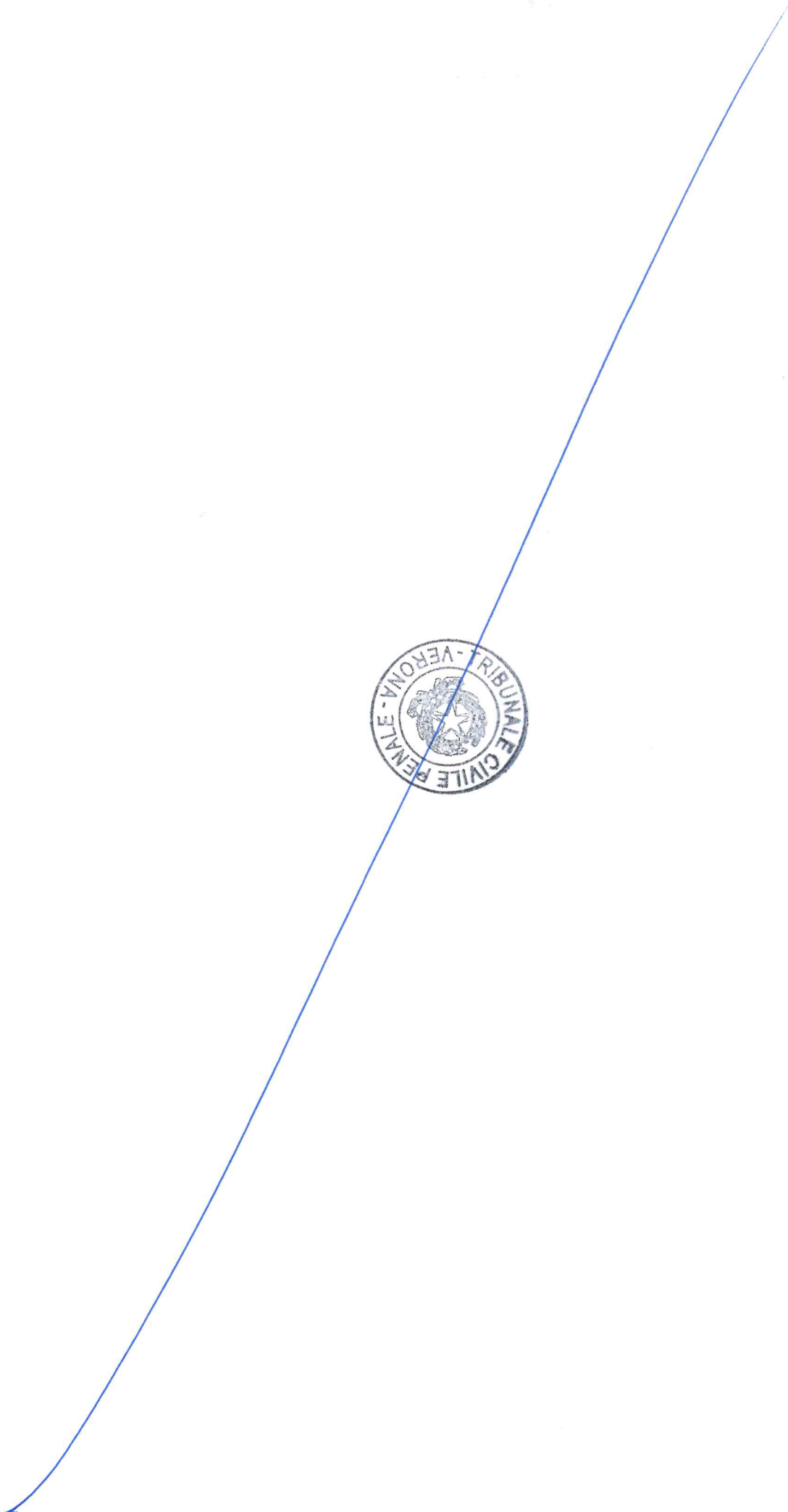
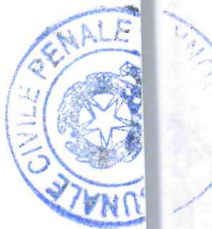
FOTO ESTERNE:



Facciata principale



Facciata interna



Studio Tecnico

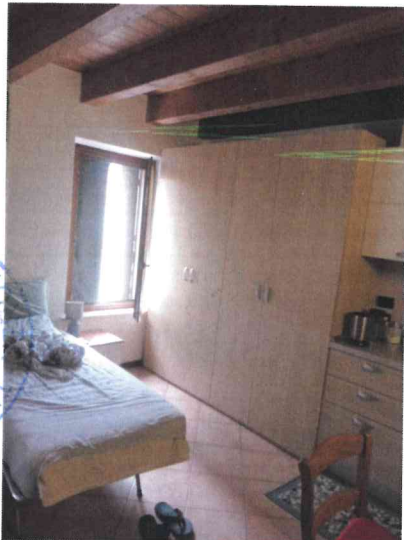
Geom. Pezzo Valentino

Via 4 Novembre, 40 CAP 37057 S.Giovanni Lupatoto (VR) fax 045/546974

CELL. 393/2924225 e-mail: valentinopiu@libero.it Part. I.V.A. 03093910234

www.ilprofessionistadellacasa.com

FOTO INTERNE:



1



2



3

Tale unità presenta le seguenti caratteristiche intrinseche:

- altezza interna utile di 2,70m (assito) e 2,50m (sotto trave). al piano primo, *(come rilevato in loco)*;
- porta d'ingresso blindata;
- pareti divisorie in tramezze finite con intonaco al civile tinteggiate;
- rivestimento delle pareti verticali del bagno e della cucina in piastrelle;
- finestre con telaio in legno, vetro doppio, zanzariere e scuri in legno;
- pavimentazione in piastrelle in ceramica;
- battiscopa in legno;
- porte interne in legno tamburato: 1 scorrevole e 1 ad anta battente;
- impianti di riscaldamento ed idrico autonomi;
- caldaia a tiraggio forzato;
- sottotraccia impianto elettrico;
- videocitofono;
- termostato di zona (soggiorno);
- aria condizionata monosplit;
- termosifoni in ghisa;
- zona antibagno con lavandino e zona bagno con termo arredo, box doccia, bidet e water in ceramica a terra;



L.
2.

Studio Tecnico

Geom. Pezzo Valentino

Via 4 Novembre, 40 CAP 37057 S.Giovanni Lupatoto (VR) fax 045/546974

CELL. 393/2924225 e-mail: valentinopiu@libero.it Part. I.V.A. 03093910234

www.ilprofessionistadellacasa.com

L'unità nel suo complesso si presenta in discreto stato manutentivo.

2.3. DESCRIZIONE ANALITICA

| DESCRIZIONE ELEMENTI ESTRINSECI MN. 105 SUB. 42 - 64. | |
|---|--------------------------|
| Elemento | Descrizione |
| Esposizione | Discreta |
| Condizioni Manutenzione | Discreta |
| Struttura verticale | Muratura |
| Solai | Travi a vista |
| Manto di copertura | Coppi |
| Pareti esterne | Intonacate e tinteggiate |

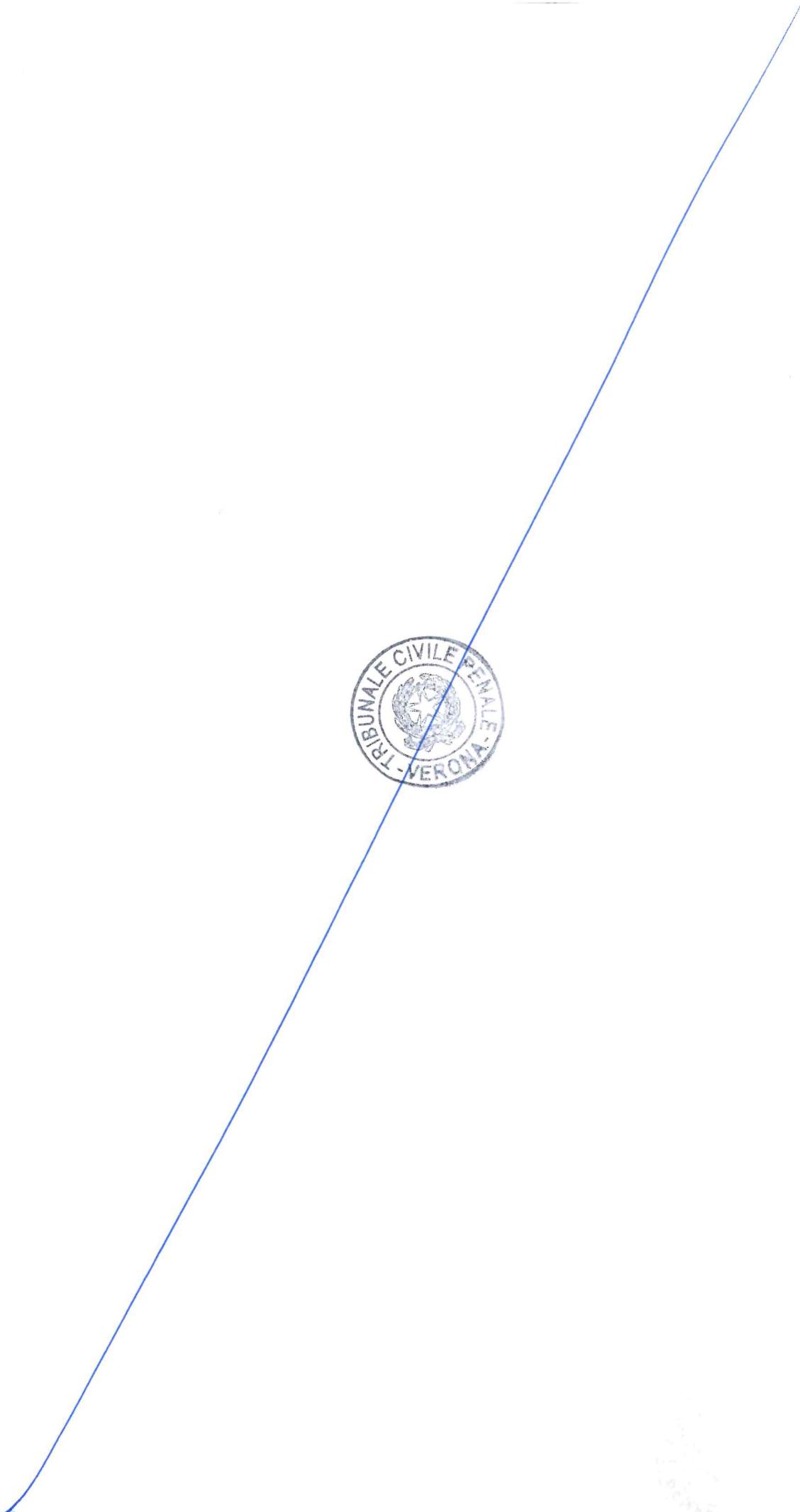
| Superficie commerciale totale | | | | | | | 43,94 mq circa | |
|-------------------------------|--------|---------------|------------------|--------|-------------------|----|----------------|--|
| | Numero | Altezza Media | Superficie Comm. | Coeff. | Superficie Totale | | | |
| | | m | Mq | | mq | | | |
| Abitazione P.T. | 1 | 2,70 | 35,78 | 1,00 | 35,78 | mq | | |
| Garage | 1 | 2,40 | 16,31 | 0,50 | 8,16 | mq | | |

| DESCRIZIONE ELEMENTI INTRINSECI DELL'UNITÀ | |
|--|---------------------------|
| Elemento | Attuale stato manutentivo |
| Infissi esterni | Sufficienti |
| Infissi interni | Buono |
| Tramezze interne | Buono |
| Pavimentazione | Buono |
| Porta d'ingresso | Buono |
| Scale esclusive | Buono |

5. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

Gli immobili in questione costituiscono fabbricati in Condominio di cui 45,284 millesimi di proprietà (appartamento) e di 6,5111 millesimi di proprietà (garage), le spese annuali del bene colpito ammontano circa a € 400,00. Tale condominio viene gestito dal Geom. Ortolani Davide con sede in via B. Robilant n° 12, Verona (VR) 37139





Studio Tecnico

Geom. Pezzo Valentino

Via 4 Novembre, 40 CAP 37057 S.Giovanni Lupatoto (VR) fax 045/546974

CELL. 393/2924225 e-mail: valentinopiu@libero.it Part. I.V.A. 03093910234

www.ilprofessionistadellacasa.com

6. CRITERI DI STIMA

Precisato che la stima viene supportata da indagini statistiche di mercato, finalizzate alla conoscenza dei prezzi liberamente praticati nelle ordinarie compravendite per immobili simili a quello oggetto di questa stima, sono stati per quanto possibile oggetto di accertamento i parametri tecnici dati da vani e analiticamente dalle superfici.

In linea prevalente la stima è quindi sintetico-comparativa con riferimento ai seguenti aspetti economici:

- valore di mercato vani abitabili;
- valore di mercato all'attualità;
- sommario costo di costruzione all'epoca.

Viene dato maggior peso ai seguenti fattori:

- **Intrinseci**, come l'esposizione discreta, le finiture buone, lo stato di manutenzione e di conservazione sufficiente, la destinazione, la conformazione plani volumetrica sufficiente, l'estetica ottima.
- **Estrinseci**, come la salubrità del sito buona, la collocazione contestuale buona, l'urbanizzazione ed i servizi buoni.

Ne consegue che il valore viene quindi determinato in ragione della legge della domanda e dell'offerta e con ponderazione di tutti i ragionamenti sopra specificati, con contestuale conferma storica di rapporti economici già verificatisi.

Al fine della stima si rende, quindi, necessario rendere definizione in ordine ai termini di prezzo e valore, intendendo nel primo caso la disponibilità speculativa nel compravendere guadagnando o perdendo rispetto al valore, e nel secondo caso, che è oggetto della presente ricerca, invece il più probabile rapporto di equivalenza tra bene e moneta in dipendenza dell'incontro tra domanda ed offerta.

LOTTO UNICO

Tenuto conto dell'ubicazione dei lotti, del coefficiente di Vetustà e il contratto di locazione in essere ed in relazione ai prezzi medi di mercato vigenti nella zona, è possibile valutare l'intero compendio immobiliare come segue:

| DESCRIZIONE | SUP. COMM. | €/MQ | COEFF. LOCAZIONE | VALORE TOT. |
|---|------------|----------|------------------|-------------|
| N.C.E.U. MOZZECANE Fg. 20 M.n 105 sub. 42 | 35,78 mq | 1.350,00 | 0,9 | 43.472,70 € |
| N.C.E.U. MOZZECANE Fg. 20 M.n 105 sub. 64 | 16,31 mq | a corpo | | 10.000,00 € |

Valore con locazione: 43.472,70 + 10.000,00 = € 53.472,70 **Arr. € 53.000,00**

Valore senza locazione: (35,78 x 1.350,00) + 10.000,00 = 48.303,00 + 10.000,00 = € 58.303,00

Arr. € 58.000,00

Il p
docu
All



Studio Tecnico

Geom. Pezzo Valentino

Via 4 Novembre, 40 CAP 37057 S.Giovanni Lupatoto (VR) fax 045/546974

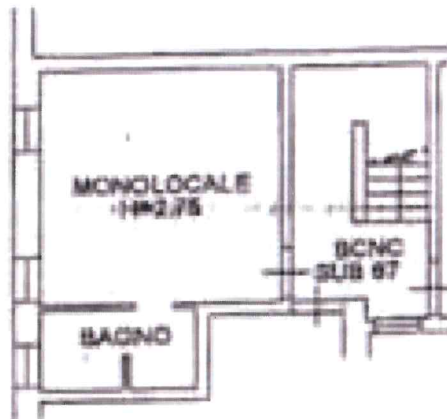
CELL. 393/2924225 e-mail: valentinopiu@libero.it Part. I.V.A. 03093910234

www.ilprofessionistadellacasa.com

Il presente elaborato si compone di n. 8 (otto) pagine scritte ed è corredato dalla seguente documentazione allegata:

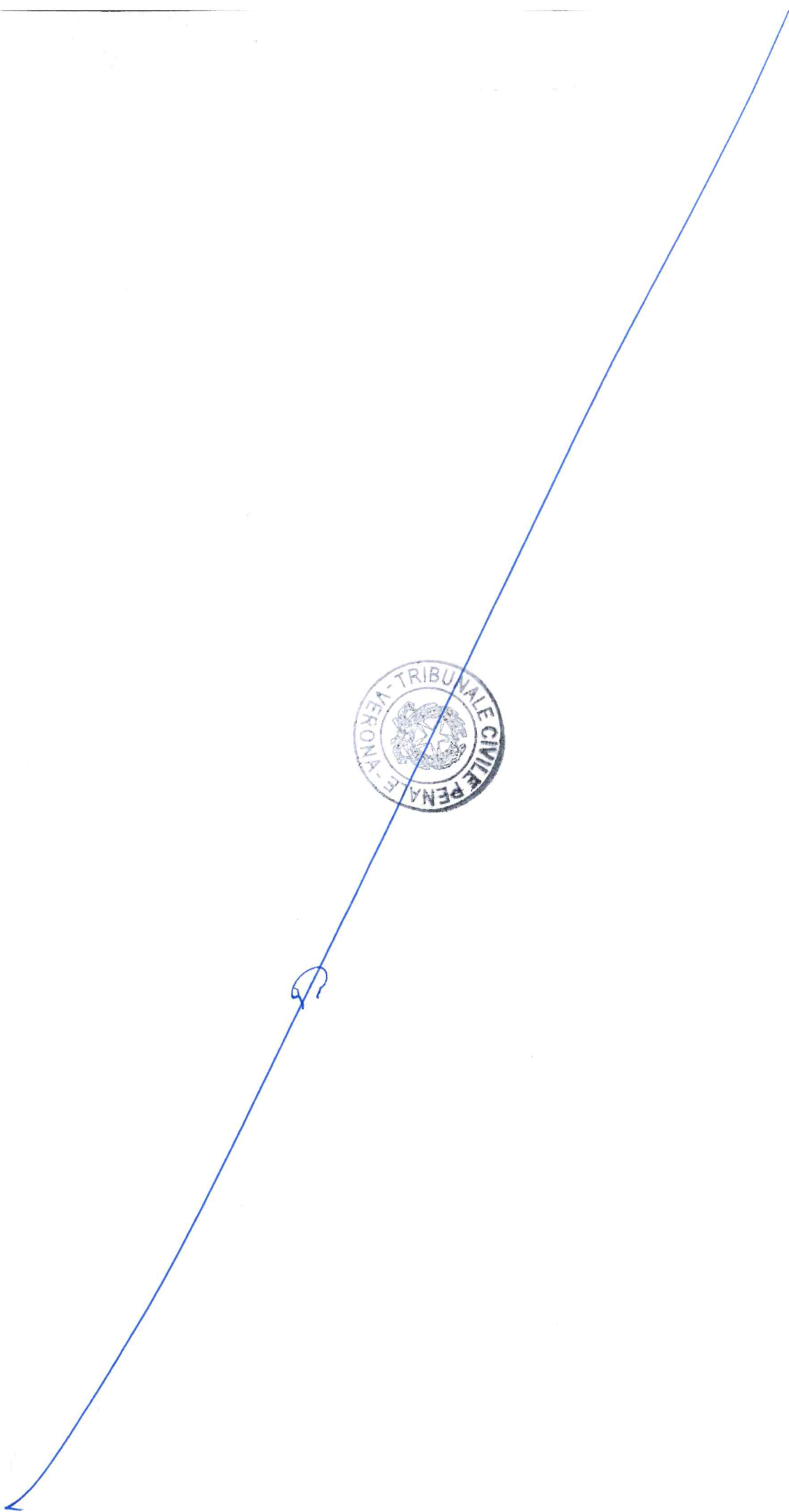
Allegato n. 1: N. 2 Planimetrie catastali,

SUB. 42



PIANO PRIMO

SUB.

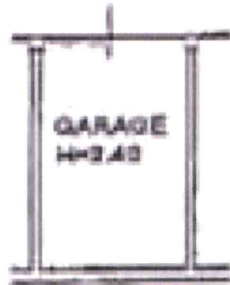


Studio Tecnico

Geom. Pezzo Valentino

Via 4 Novembre, 40 CAP 37057 S.Giovanni Lupatoto (VR) fax 045/546974
CELL. 393/2924225 e-mail: valentinopiu@libero.it Part. I.V.A. 03093910234
www.ilprofessionistadellacasa.com

SUB. 64



PIANO INTERRATO

Verona, li 05/06/2023

- Il Tecnico -

- Pezzo Geom. Valentino -



C05

In data n°
sottoscritta
PF770 VA
CARTA D'
PRFFFTT
CTU e/o a



VERONA
Esibisce
sensi di

Ammon
ripetend
non av

Si racc



Letto,

IL PEI

Vero

Not
L'U
per



C05

N. 7134/2023 R.G.V.07

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Verbale di asseverazione perizia

In data 09 / 06 / 2023, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Verona, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il/la signore/a

PF770 VAI FNTTNO

identificato con documento

CARTA D'IDENTITA'

n° CA 67 60 3 DT

rilasciato da

il quale dichiara di NT essere iscritto all'Albo dei

CTU e/o all'Albo dei Periti del Tribunale di VERONA

al n°

ovvero all'ordine professionale GEOMETRI

Collegio di

VERONA

al n° 2580

Esibisce la perizia da lui/lei effettuata in data 05 / 06 / 2023 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonit ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



Verona, li 09 / 06 / 2023



IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Giovanna FASOLI

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

Ager
CATA
Uffic

Scheda n.



2

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0148427 del 07/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mozzecane

Via Regina Margherita

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 105

Subalterno: 42

Compilata da:

Franchini Emanuele

Iscritto all'albo:

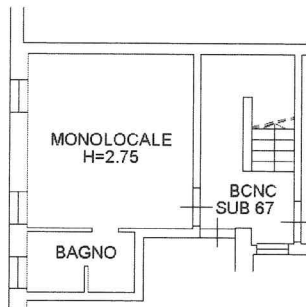
Geometri

Prov. Verona

N. 2138

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Data: 06/06/2023 - n. T168058 - Richiedente: PZZVNT77B13L781X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 06/06/

C

Sched.



7

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0148427 del 07/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mozzecane

Via Vittorio Veneto

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 105

Subalterno: 64

Compilata da:

Franchini Emanuele

Iscritto all'albo:

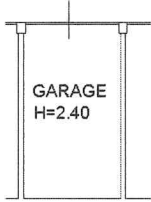
Geometri

Prov. Verona

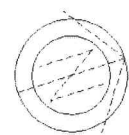
N. 2138

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

Data: 06/06/2023 - n. T168060 - Richiedente: PZZVNT77B13L781X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/06/2023 - Comune di MOZZECANE(F789) - < Foglio 20 - Particella 105 - Subalterno 64 >
VIA VITTORIO VENETO Piano S1



