

---

## VALUTAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

---

***Tribunale di Verona 51/2024 L.C. del 15/07/2024***

***Località:*** Grezzana (VR) – Via Chiesuola n° 2

***Dati catastali:*** Foglio 24 – Particella 79 – sub. 17 - 21

---

### **OGGETTO:**

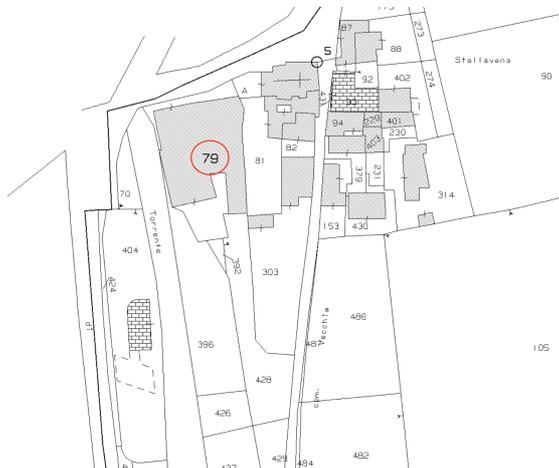
---

Valutazione tecnico estimativa per la verifica di congruità del prezzo di stima

## 1. PREMESSA:

Il sottoscritto Arch. Andrea Zenaretti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n° 2924, con studio professionale a Verona in Via del Risorgimento n° 29, è stato incaricato dall'avvocato Nicola Caltroni, di redigere una relazione di stima di due unità residenziale site nel Comune di Grezzana (VR) e finalizzata a verificare la congruità del prezzo di stima di una perizia di parte in riferimento alla Liquidazione Controllata n° 51/2024 (CCI).

Lo scrivente, dopo aver esaminato la relazione estimativa redatta dal Dott. Massimo Gronich, coadiuvato dal Geom. Damiano Bertera, esperite le opportune verifiche e acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare, ha maturato il giudizio di stima che nelle pagine seguenti verrà esposto.



*Estratto di mappa catastale*



*Ortofoto fonte forMaps*

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di relazione estimativa si trovano all'interno del Comune di Grezzana (VR) nella frazione di Stallavena in via Chiesuola n° 2 e sono indentificati catastalmente come riportato di seguito:

- Foglio 24 – particella 79 – sub. 17 – categoria A/2 – classe 2 – Consistenza 4,5 vani
- Foglio 24 – particella 79 – sub. 21 – categoria A/2 – classe 2 – Consistenza 3,5 vani

## 3. DESCRIZIONE GENERALE

La descrizione dei beni oggetto di relazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche appartenenti ai due appartamenti sono state desunte da quanto descritto e dalle immagini allegata alla perizia redatta dal Dott. Massimo Gronich.

Come da descrizione nella perizia sopra citata, i due appartamenti sono collocati all'interno di un piccolo stabile condominiale posizionato a nord del paese di Grezzana, nella frazione di Stallavena in via Chiesuola al civico n° 2. Lo stabile si distribuisce su tre piani fuori terra e un piano seminterrato ed è caratterizzato da prospetti lineare in discreto stato manutentivo e da una copertura a falde inclinate.

L'ingresso alle unità è posizionato al piano terra accessibile direttamente dalla via Chiesuola ed è caratterizzato da un portoncino che conduce al vano scala condominiale che distribuisce alla unità residenziali. L'appartamento identificato al sub. 17 si trova al piano primo mentre l'unità identificata al sub. 21 si trova al piano secondo dello stabile.

Le finiture interne delle due unità abitative sono pressoché analoghe e sono caratterizzate da pavimentazioni in piastrelle di ceramica, murature ultimate al civile e tinteggiate, soffitti in legno con travi a vista, infissi in legno con vetrocamera e scuretti in legno di colore scuro.

Le due unità abitative sono entrambe dotate di un impianto di riscaldamento autonomo tradizionale con termosifoni in ghisa e un impianto elettrico sottotraccia.

Per la visualizzazione di alcune immagini degli interni ed esterni delle unità oggetto di relazione si rimanda alla perizia redatta dal Dott. Massimo Gronich.

Le metrature commerciali come indicato all'interno della perizia oggetto di revisione, sono pari a 92 mq. per l'abitazione situato al piano primo (sub. 17) e 100 mq. per l'abitazione al piano secondo (sub. 21).

#### **4. STIMA DEI BENI OGGETTO DI RELAZIONE**

##### **4.1 Scopo della stima**

La relazione di stima è stata redatta al fine di verificare la congruità del prezzo di stima di una perizia di parte in riferimento alla Liquidazione Controllata n° 51/2024 (CCI). Per effettuare questa verifica di congruità del prezzo indicato è necessario individuare il valore di mercato più probabile dei beni.

##### **4.2 Criteri della stima**

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dei beni oggetto di relazione è il suo valore di mercato. Risulta opportuno procedere con una valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto di relazione. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato per la stima dei due appartamenti, deve tenere in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica dei beni, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

#### **4.3 Indagine presso fonti indirette**

Indagini svolte presso l'Agenda del Territorio. Di seguito si riporta una tabella dei valori OMI in riferimento ad abitazioni civili ove viene indicato il valore di mercato nella frazione di Stallavena – Lugo del Comune di Grezzana (VR) nel primo semestre dell'anno 2024.

**Risultato interrogazione:** Anno 2024 - Semestre 1

**Provincia:** VERONA

**Comune:** GREZZANA

**Fascia/zona:** Periferica/FASCIA DI TERRITORIO DI FONDOVALLE, A NORD DEL CAPOLUOGO, FRAZIONI DI STALLAVENA E LUGO

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.:** 4

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	960	1350	L			
Ville e Villini	NORMALE	1250	1800	L			

Come evidenziato nell'immagine sopra riportata vengono indicati i valori di mercato minimi pari a 960 €/mq e valore di mercato massimi pari a 1.350 €/mq.

Da alcune verifiche effettuate presso il portale Borsino Immobiliare per abitazioni in stabili di fascia media vengono riportati valori di mercato minimi pari a 851€/mq., valori di mercato medi pari a 1.113 €/mq. e valori di mercato massimi pari a 1.375 €/mq.

#### **4.4 Indagine presso fonti dirette**

Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

Di seguito si riporta una tabella con indicati alcuni immobili analoghi oggetto di compravendita.

Tipologia	Mq. commerciali	Valore in vendita	€/mq
Appartamento	108 mq.	129.000 €	1.194 €/mq
Appartamento	97 mq.	125.000 €	1.288 €/mq.
Appartamento	195 mq.	195.000 €	1.000 €/mq.
Valore medio €/mq.			1.160 €/mq.

## 5. CONCLUSIONI

Nella tabella sottostante sono elencate le metrature commerciali dell'appartamento come indicate all'interno della perizia redatta dal Dott. Massimo Gronich.

	Descrizione	Metratura commerciale
1	Abitazione piano primo (sub. 17)	92 mq.
2	Abitazione piano secondo (sub. 21)	100 mq.

La valutazione proviene da un'analisi di mercato svolta nella zona ove si trova il bene. Alla luce delle considerazioni sopra esposte si può ritenere **congruo** il valore di mercato indicato nella perizia del Dott. Massimo Gronich pari a 1.100 €/mq come da tabella di seguito riportata.

	Descrizione	Mq. commerciali	Valore €/mq.	Valore finale
1	Abitazione piano primo (sub. 17)	92 mq.	1.100 €/mq.	101.200,00 €
2	Abitazione piano secondo (sub. 21)	100 mq.	1.100 €/mq.	110.000,00 €
TOTALE VALUTAZIONE				211.200,00 €

Si precisa che la quota oggetto di relazione fa riferimento solamente alla quota in capo al sig. Fabio Tacchella pari a 2/33. Il valore della quota in capo al sig. ██████████ per le due unità abitative oggetto di relazione è pari a 12.800 €.

Verona, 10/12/2024

