

# PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato di beni immobili ubicati nel Comune di Sona VR

Committente

Luogo e data

**Verona VR, 27/01/2025**

Perito/Architetto

**BISIN NICOLA**

## SEZIONE RIEPILOGATIVA

### OGGETTO

La presente perizia di stima ha la finalità di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili ubicati nel Comune di Sona in Provincia di Verona alla Via Cecco Angiolieri SNC in località Palazzolo.

COMMITTENTE :

CONSULENTE TECNICO: Arch. Bisin Nicola CF: BSNCL72H23E512F

### METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dell'immobile è stata effettuata mediante il metodo comparativo. La procedura comparativa della stima del valore di un immobile prevede il confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti.

### Nomina del Consulente e Richieste

Io, sottoscritto Bisin Nicola, con studio in Legnago (VR), iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C della Provincia di Verona al N. 2265, dichiaro di aver ricevuto in data 20/01/2025 l'incarico, da parte dell'Avv. Simonetta Bissoli nella sua carica di Curatore fallimentare per la causa giudiziale "Napolitano Stefano" di eseguire una perizia di stima, per individuare il valore di mercato degli immobili di proprietà ricadenti nel Comune di Sona in provincia di Verona.

Come da accordi, mi sono recato a effettuare il sopralluogo presso la proprietà, e dopo aver eseguito gli accertamenti dovuti, relaziono quanto segue.

### Metodologia di Stima

Durante il sopralluogo, avvenuto in data 24 gennaio 2025, è stato possibile rilevare lo stato degli immobili. La valutazione degli stessi è stata eseguita mediante il metodo comparativo, che prevede un confronto tra il bene oggetto di stima del valore di mercato più probabile, e altri immobili ubicati nel territorio circostante oggetto di compravendite recenti.

## PERIZIA

### Ubicazione dell'immobile, e rilievi effettuati

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è ubicato nel Comune di Sona (VR), Via Cecco Angiolieri SNC, al piano interrato di un complesso immobiliare di tipo residenziale plurifamiliare. A

seguito dell'attribuzione dell'incarico di compiere perizia di stima, ho eseguito un sopralluogo dell'immobile oggetto di valutazione. Durante il sopralluogo ho riscontrato tutti gli elementi utili per individuare il probabile valore di mercato dell'immobile.

L'indagine è stata corroborata da ricerche documentali e da indagini di mercato. Le ricerche documentali hanno avuto la finalità di fornire una stima il più possibile vicina al mercato delle compravendite immobiliari. Le indagini di mercato sono state tese a individuare il valore di beni simili al bene oggetto di valutazione per tipologia e ubicazione.

Individuazione dei beni immobili oggetto di perizia

Dopo aver ricevuto l'incarico, ho effettuato accessi al sistema informatico dell'Agenzia del Territorio di Verona (VR), per acquisire e rendere agli atti la seguente documentazione:

- Estratto di mappa castale;
- Elaborato planimetrico complessivo;
- Planimetrie dei subalterni e relativo elenco;
- Visure catastali per immobile e intestatari.

### **IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

Gli immobili oggetto di stima sono situati nel Comune di Sona in provincia di Verona (VR), alla Via Cecco Angiolieri SNC e censiti al NCEU Fg. N. 4 – P.IIa N. 652 – Sub. N. 22/49/50.

Trattasi di N. 3 autorimesse private, nella fattispecie box auto singoli, posti al piano interrato del succitato complesso residenziale. L'accesso al piano è garantito da rampa carraia, con ingresso al piano stradale dell'omonima via.

#### **Dati catastali**

##### SCHEDA IMMOBILE 01 – BOX AUTO IN AUTORIMESSA CONDOMINIALE

Comune: Sona VR – loc. Palazzolo

Indirizzo: Via Cecco Angiolieri SNC

Quote di proprietà:

1/2 Piena proprietà

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 652, Sub. 22, Cat. C/6, Classe 3, consistenza vani 1

Superficie: 13,00 mq dichiarata – Effettiva Mq 13,40 (L 2,85 x L 4,70 x H. 2,60)

Rendita € 24,17 (ventiquattro/17);

##### SCHEDA IMMOBILE 02 – BOX AUTO IN AUTORIMESSA CONDOMINIALE

Comune: Sona VR – loc. Palazzolo

Indirizzo: Via Cecco Angiolieri SNC

Quote di proprietà:

1/2 Piena proprietà

Dati catastali:

Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 652, Sub. 49, Cat. C/6, Classe 3, consistenza vani

Superficie: 17,00 mq dichiarata – Effettiva Mq 13,75 (L 2,75 x L 5,00 x H. 2,60)

Rendita € 26,03 (ventisei/03);

##### SCHEDA IMMOBILE 03 – BOX AUTO IN AUTORIMESSA CONDOMINIALE

Comune: Sona VR – loc. Palazzolo

Indirizzo: Via Cecco Angiolieri SNC

Quote di proprietà:

1/2 Piena proprietà

Dati catastali

Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 652, Sub. 50, Cat. C/6, Classe 3, consistenza vani 1

Superficie: 14,00 mq dichiarata – Effettiva Mq 12,75 (L 2,55 x L 5,00 x H. 2,60)

Rendita € 24,17 (ventiquattro/17);

### **Descrizione e confini dell'immobile**

Per entrambi i locali sopraelencati, si considera uno stato di conservazione/manutenzione di tipo normale in relazione all'epoca di costruzione risalente ai primi anni Novanta.

I box, si presentano allo stato rustico privi di ogni qualsivoglia finitura. La pavimentazione interna è in battuto di cemento, così come le pareti in calcestruzzo armato a vista.

Non sono presenti impianti tecnologici, fatta eccezione per l'illuminazione rappresentata da un unico punto luce a soffitto.

Non sono presenti aperture finestrate. L'unico varco è rappresentato dal portone basculante, ad azionamento manuale, che ne determina l'accesso al vano.

La fruibilità carrabile ed in particolare l'accesso al piano sottostrada e ai relativi box, è da considerarsi buona con adeguati spazi di manovra, in assenza di evidenti ostacoli fisici interferenti.

Non si rilevano fenomeni di infiltrazione d'acqua per risalita capillare dalle murature; pertanto, i locali si presentano salubri senza evidenti segnali di marcato degrado.

Si conferma lo stato di conformità catastale in piena regolarità per confronto con i documenti scaricati dal sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Verona – Territorio – Servizi Catastali, allegati alla presente perizia.

### **Atti di provenienza**

*BOX 01 – per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito P.U. BUONINCONTI, in data 16/04/1993, repertorio N. 189604, Voltura N. 8488.1/1993 in atti dal 24/04/1998;*

*BOX 02 – per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito P.U. CICOGNA Z. , in data 12/03/1993, repertorio N. 236751, Voltura N. 7215.1/1993 in atti dal 28/05/1997;*

*BOX 03 – per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito P.U. CICOGNA Z. , in data 12/03/1993, repertorio N. 236751, Voltura N. 7215.1/1993 in atti dal 28/05/1997;*

Ispezione ipotecaria:

*Non richiesta*

Certificazioni energetica:

*Non presente – non necessaria per la categoria catastale interessata*

### **INDAGINE DI MERCATO**

L'indagine di mercato è stata effettuata per avere parametri di confronto affidabili. Purtroppo, la ricerca non ha prodotto risultati soddisfacenti per carenza di riscontri in zona. Si evidenzia una sola

proposta economica nella vicina Sommacampagna, riferita ad un box auto della superficie di 16,0 mq ad un prezzo di € 19.900,00. (Prezzo €/mq 1.243,75).

Pertanto, dato che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (AdE) non definisce una categoria/prezzo come per le abitazioni, i negozi e gli edifici industriali, si considera utile ai fini peritali, la media ponderale riferita ad immobili simili posti nelle zone periferiche di più importanti centri cittadini, che stima in €/mq 1.000,00 il valore di mercato per suddetta categoria immobiliare.

Di per sé, il valore di stima prodotto dalla media dei prezzi rinvenuti viene determinato in € 1.120,00 con arrotondamento per difetto.

## VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

### CALCOLO SUPERFICIE

#### BOX 01

Superficie netta, al lordo delle murature, escluso aree pertinenziali	Mq	13,40
Mq 13,40 x €/mq 1.120,00	€	15.000,00

#### BOX 02

Superficie netta, al lordo delle murature, escluso aree pertinenziali	Mq	13,75
Mq 13,75 x €/mq 1.120,00	€	15.400,00

#### BOX 03

Superficie netta, al lordo delle murature, escluso aree pertinenziali	Mq	12,75
Mq 12,75 x €/mq 1.120,00	€	14.280,00

---

<b>VALORE COMPLESSIVO DI STIMA</b>	<b>€</b>	<b>44.680,00</b>
------------------------------------	----------	------------------

*Quarantaquattromilaseicentottanta/00*

Verona VR, li 27/01/2025

IL PERITO  
Bisin Arch. Nicola

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
VERONA



*Nicola Bisin*  
Nicola Bisin  
n° 2205  
sezione A  
settore architettura  
I R C H I T E T T O

Allegati:

- Visura catastale per immobile;
- Elaborato planimetrico catastale, con elenco dei subalterni;
- Planimetrie catastali;
- Estratto di mappa catastale