

TRIBUNALE	SEZIONE	
Data	Protocollo	Numero

STIMA IMMOBILE

Relazione Tecnica

Oggetto: Perizia di Stima Asseverata semplice di un complesso residenziale sito nel Comune di Verona (VR) – Via Pasqualino Benedetti 16/A.
Rif. Sig. _____ Comproprietario.

LEGNAGO, 03/08/2023

Il Tecnico

(Arch. **BISIN NICOLA**)



Arch. NICOLA BISIN ARCHITETTO - Galleria Risorgimento - 37045 LEGNAGO (VR)
Partita IVA: 03462170238 - Codice fiscale: BSN NCL 72H23 E512F
Telefono: - Fax: - Cellulare: +393357022490 - E-Mail: nicola.bisin@archiworldpec.it

DATI GENERALI

Committente

COMMITTENTE : **CMS CENTRO MULTISERVIZI SRL**
TITOLO :
COGNOME :
NOME :
CITTA' : **VERONA**
PROVINCIA : **VERONA**
CAP : **37136**
INDIRIZZO : **VIA ENRICO FERMI**
CIVICO : **54**
E-Mail : **info@cmultiservizi.com**
CELLULARE :
FAX : **0454854759**
TELEFONO : **0454853512**

Tecnico

RAGIONE SOCIALE : **NICOLA BISIN ARCHITETTO**
TITOLO : **Arch.**
COGNOME : **BISIN**
NOME : **NICOLA**
SESSO : **M**
nato a : **LEGNAGO**
PROVINCIA : **VR**
CAP : **37045**
Nato il : **23/06/1972**
CODICE FISCALE : **BSN NCL 72H23 E512F**
Residente a : **LEGNAGO**
Provincia : **VR**
CAP : **37045**
In : **Via Stradella, 21**
Con Domicilio/Studio : **37045 - LEGNAGO (VR)**
In : **Galleria Risorgimento, 24**
P.IVA : **03462170238**
TEL/FAX : **0442080289**
CELLULARE : **3357022490**
E-Mail : **nicola.bisin@archiworldpec.it**

RELAZIONE

Beni in : BORGO ROMA - VERONA

1. IDENTIFICAZIONE DELLA LOCALITA' IN CUI SONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

I beni immobili oggetto della stima sono ubicati nella seguente località :
BORGO ROMA - VERONA - VIA PASQUALINO BENEDETTI 16/A

1.1 DESCRIZIONE DELLA LOCALITA'

Il complesso immobiliare oggetto della presente perizia di stima ricade nel quartiere residenziale di Borgo Roma, facente parte della 5° Circoscrizione Sud in Zona Territoriale Omogenea N. 27 - Tomba. La circoscrizione di B.go Roma è situata a sud del territorio comunale veronese ed è suddivisa a sua volta in altri sette quartieri, tra cui: Palazzina, Pestrino, Polidore, Primo Maggio, Tomba, Tombetta, ZAI. Importanti punti di riferimento per la zona sono la ZAI (Zona Agricola Industriale) ove si sviluppa il l'Interporto Quadrante Europa e l'ospedale di B.go Roma sede universitaria di medicina generale.

1.2 NOTE SULLA LOCALITA'

Quartiere B.go Roma (Palazzina, Pestrino, Polidore, Primo Maggio, Tomba, Tombetta, ZAI)

1.3 DATI ZONA

Tipologia : SEMICENTRALE
Caratteristiche : NORMALE
Area Urbanistica : RESIDENZIALE
Traffico : SOSTENUTO
Parcheggi : SCARSI

1.4 DATI ZONE LIMITROFE

Zone limitrofe : CENTRO STORICO - ZAI
Importanti centri : VERONA CITTA' ANTICA
Attrazioni paesaggistiche : LAZZARETO - P.TE SAN PANCRAZIO
Attrazioni storiche : CENTRO STORICO DI VERONA
Servizi tecnologici : RETE IDRICO/FOGNARIA - ELETTRICA - TELEFONICA ADSL

Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria
Sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria

Dati supplementari : TELERISCALDAMENTO

1.5 SERVIZI

Nella zona sono presenti i seguenti servizi :

SERVIZI PRESENTI	
Servizio	Qualità
SERVIZI ESSENZIALI 1° NECESSITA'	OTTIMO

1.6 TRASPORTI

Nella zona sono presenti i seguenti trasporti :

COLLEGAMENTI PRESENTI	
Collegamento	Distanza
AUTOBUS	100 MT
FERROVIA	3 KM
AEROPORTO	10 KM

1.7 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative alla Località :

Vedi :FOTO - 001 - FOTO AEREA SATELLITARE - B.GO RM - VIA BENEDETTI 16/A

1.8 ALLEGATI

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relative alla Località :

Vedi :ALLEGATO - 001 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

2. IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IN CUI RISIEDONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

I beni oggetto della stima sono dislocati nel complesso seguente:

BORGO ROMA - ABITATIVO CON ACCESSORIE SPAZI APERTI PERTINENZIALI VERONA VIA PASQUALINO BENEDETTI 19/A

2.1 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

Trattasi di fabbricato di tipo economico, la cui epoca costruttiva non appare chiaramente documentata, ma approssimativamente risalente per analogia costruttiva di immobili simili in zona, all'immediato dopoguerra.

Il complesso edilizio è composto da due alloggi, l'uno al piano terra dello stabile principale e l'altro al livello soprastante. È riconoscibile, tra l'altro, un piano scantinato a livello sottostrada, oltre ad una corte comune con alcuni accessori minori, tra cui un'autorimessa ed un piccolo ripostiglio esterno.

L'immobile è disposto in linea, in aderenza alla cortina edilizia prospiciente su via Benedetti.

Appare chiaro fin da subito la vetustà dello stabile, che sebbene oggetto di qualche rimaneggiamento avvenuto in epoche successive, denuncia comunque uno stato conservativo piuttosto carente.

Si evidenziano infatti, segnali di degrado in facciata rappresentati da infiltrazioni di acqua piovana a livello di gronda che stanno determinando un progressivo distacco delle pitture in facciata e del sottostante intonaco.

Il grado delle finiture è chiaramente di tipo economico, con serramenti in legno e relative chiusure oscuranti con persiane ad antoni. Le superficie parietali sono trattate con intonaco civile e pittura tradizionale di colore chiaro. Non sono presenti elementi architettonici che possano valorizzare in un certo qual modo lo status generale del fabbricato.

Purtroppo, non è stato possibile valutare la restante parte della proprietà con particolare riferimento all'area retrostante della corte interna per esplicita negazione della parte committente.

In conclusione, si determina uno stato conservativo accettabile con qualità edilizia scadente.

2.2 NOTE SUL COMPLESSO

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

2.3 STATO DI POSSESSO

Il complesso risulta essere occupato da : in qualità di proprietario

2.4 VALUTAZIONE DEL COMPLESSO

2.4.1 FONTI DI INFORMAZIONE

Sono state acquisite le seguenti informazioni :
dal catasto : Verona
dalla conservatoria dei registri immobiliari : Verona
dagli uffici del registro : Verona
dagli uffici tecnici : Verona

2.4.2 OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Gli osservatori del mercato immobiliare riportano le seguenti notizie:
OMI - Verona, fascia/zona: periferica B.go Roma

2.4.3 AGENZIE IMMOBILIARI

Le agenzie immobiliari riportano le seguenti notizie:
Immobiliare.it

2.4.4 ALTRE FONTI DI INFORMAZIONI

Di seguito sono riportate ulteriori notizie riguardanti i beni oggetto della stima:
varie

2.5 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative al Complesso :
Vedi :FOTO - 002 - FOTO AEREA SATELLITARE - B.GO RM - VIA BENEDETTI 16

2.6 ALLEGATI

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relativi al Complesso :
Vedi :ALLEGATO - 002 - ELABORATO PLANIMETRICO

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

I beni oggetto della stima sono ubicati in :
BORGO ROMA - ABITATIVO CON ACCESSORIE SPAZI APERTI PERTINENZIALI - ALLOGGIO PIANO TERRA VERONA -
B.GO RM (VR) VIA PASQUALINO BENEDETTI 16/A

3.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

L'esposto dell'immobile oggetto di stima economica, si limita alla descrizione della documentazione reperita presso l'Ufficio Provinciale del Territorio (servizi catastali) e dal sopralluogo *in situ* per ciò che attiene la parte pubblica dell'edificio. Di fatto non è stato possibile, per diniego esplicito della

committenza, la visita all'interno dell'abitazione e della parte riferita al cortile retrostante.

Pertanto, trattasi di alloggio simplex, posto al piano terra di fabbricato "terra - tetto" bifamiliare la cui composizione interna resta indefinita, poiché non reperibile idonea planimetria agli atti.

Ci si limita, quindi, alla consistenza riportata in visura catastale che corrisponde a 2,5 vani per una superficie complessiva di 82,0 mq.

Per ciò che attiene, invece, per il livello delle finiture, la componente impiantistica e l'eventuale protezione termica, se esistente, non risulta possibile dare giudizio in merito. Unico riferimento logico risulta essere l'alloggio soprastante al primo piano, che peraltro essendo anche quest'ultimo non visitabile, si conclude con un giudizio vago e poco veritiero.

Ne consegue, sempre ipotizzando, che l'edificio rientri in una classe energetica sfavorevole, tra la "F" e la "G" sicuramente non superiore, determinando una condizione piuttosto negativa ai fini della valutazione economica generale.

In definitiva, si esprime un giudizio piuttosto scadente, in considerazione dell'età dell'edificio (oltre 70 anni) della manutenzione e qualità costruttiva, del livello tecnologico degli impianti e della posizione (B.go Roma) al contrario favorevole per i sopracitati aspetti.

3.2 NOTE SUL BENE IMMOBILE

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

3.3 DATI CATASTALI

3.3.1 DESCRIZIONE IMMOBILE

Descrizione fabbricato: Alloggio simplex di 80,0 ma ca. posto al Piano Terra (abitazione) e Piano Sottostrada (scantinato) di fabbricato residenziale terratetto.

3.3.2 COMPOSIZIONE IMMOBILE

Composizione immobile : Non precisabile in quanto planimetria non reperibile.

edificato nel 1945 è stato ristrutturato nel 1989 è composto da num. 3 di piani di cui n. 2 piani fuori terra con n. 1 piani interrati, ha un coefficiente di centralità pari a : 8

Identificato al catasto :

DATI CATASTALI									
Comune				Cod Catasto	Prov	Catasto			
VERONA				L781	VR	FABBRICATI			
Indirizzo			Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno		
VIA PASQUALINO BENEDETTI			16/A			TS1			
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		362	91	2			A/3	2	82
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore	
6.50	1945	1989	3	2	1	8	200.13	2'801.82	

3.4 DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

in forza della delibera : DCC n. 19 del 05.04.2022 relativamente alla Zona : RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

3.5 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITATIVO PIANO TERRA	54.77	1.00	54.77
SCANTINATO	32.40	0.85	27.54
PARTI COMUNI	28.60	0.50	14.30
TOTALI	115.77		96.61

3.6 VALUTAZIONE DEL BENE

3.6.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

OMI - Verona, fascia/zona: periferica B.go Roma

3.6.2 FONTE DI INFORMAZIONE AGENZIE

Immobiliare.it

3.6.3 ALTRE FONTI DI INFORMAZIONE

varie

3.7 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative al Bene Immobile :
Vedi :FOTO - 003 - VIA PASQUALINO BENEDETTI 16/A - FRONTE PRINCIPALE

3.8 ALLEGATI

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relativi al Bene Immobile :
Vedi :ALLEGATO - 003 - PLANIMETRIA CATASTALE

4. CRITERI DI STIMA

4.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

Il metodo di stima adottato per la valutazione economica immobiliare in oggetto è stato sviluppato sulla comparazione diretta con altri immobili simili presenti in zona.

Il metodo sintetico - comparativo, si basa sul confronto diretto con i prezzi di vendita di beni simili, comparabili per ubicazione, posizione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

I dati di raffronto sono stati desunti, da informative dirette per conoscenza e capacità del perito estimatore e da studi settoriali (agenzie immobiliari), sempre basati su valori certi.

Nella determinazione dei valori finali sono stati, tra l'altro, considerati i così detti "coefficienti correttivi"

che rappresentano il valore del maggiore o del minore interesse per le particolari caratteristiche del bene. In questo caso, per il complesso immobiliare oggetto di valutazione, sono stati considerati principalmente i seguenti aspetti:

- Zona - posizione;
- Età dell'edificio;
- Manutenzione e qualità dell'edificio;
- Stato di conservazione generale;
- Livello tecnologico degli impianti.

La procedura impiegata ha permesso di determinare il più probabile valore di mercato.

Prezzo Medio €/m² : 1'700.37

4.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
<p>I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:</p> <p>a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.</p> <p>b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.</p> <p>L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto, la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.</p> <p>Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).</p> <p>La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI"</p> <p>Superficie dell'immobile m²:97.26</p> <p>Stato conservativo del bene :SCADENTE</p> <p>Valore OMI minimo (m²) :950.00</p> <p>Valore OMI massimo (m²) :1'350.00</p> <p>Tipologia Edilizia OMI :A/3 - ABITAZIONI ECONOMICHE</p> <p>K1 (Taglio Superficie) :0.50</p> <p>K2 (Livello di Piano) :0.50</p> <p>$K = (k1 + 3 * k2) / 4$:0.5</p> <p>Valore Unitario €/m² :1'150.00</p> <p>Coefficiente Correttivo :1</p> <p>Valore normale unitario €/m²:1'150.00</p> <p>Valore normale dell'immobile €:111'849.00</p>	€	1'150.00
<p>1) Terratetto unifamiliare via Pasqualino Benedetti, Borgo Roma, Verona</p> <p>Caratteristiche</p>	€	3'552.63

<p>RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: 1350 - 24/07/2023</p> <p>CONTRATTO: Vendita</p> <p>TIPOLOGIA: Terratetto unifamiliare Intera proprietà Classe immobile media</p> <p>SUPERFICIE: 38 m² -</p> <p>LOCALI: 3 (2 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina a vista</p> <p>PIANO: Piano terra</p> <p>TOTALE PIANI EDIFICIO: 2 piani</p> <p>DISPONIBILITÀ: Libero</p> <p>PREZZO: € 135.000</p> <p>ANNO DI COSTRUZIONE: 1950</p> <p>STATO: Da ristrutturare</p> <p>RISCALDAMENTO: Autonomo, a radiatori, alimentato a metano</p> <p>EFFICIENZA ENERGETICA: "F"</p>		
<p>2) Terratetto unifamiliare via Pasqualino Benedetti, Borgo Roma, Verona</p> <p>Caratteristiche</p> <p>RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO</p> <p>V 16 - 13/02/2023</p> <p>CONTRATTO</p> <p>Vendita</p> <p>TIPOLOGIA: Terratetto unifamiliare Intera proprietà Classe immobile economica</p> <p>SUPERFICIE: 120 m² -</p> <p>LOCALI: 4 (2 camere da letto, 2 altri), 2 bagni, cucina abitabile</p> <p>PIANO: Piano terra, con accesso disabili</p> <p>TOTALE PIANI EDIFICIO: 3 piani</p> <p>DISPONIBILITÀ: Libero</p> <p>PREZZO: € 140.000</p> <p>ANNO DI COSTRUZIONE: 1960</p> <p>STATO: Da ristrutturare</p> <p>EFFICIENZA ENERGETICA: "F"</p>	<p>€</p>	<p>1'166.66</p>
<p>3) Terratetto unifamiliare via Scuderlando 389, Borgo Roma, Verona</p> <p>Caratteristiche:</p> <p>RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: 40276285 - 14/07/2023</p> <p>CONTRATTO: Vendita</p> <p>TIPOLOGIA: Terratetto unifamiliare Intera proprietà</p> <p>SUPERFICIE: 236 m²</p> <p>LOCALI: 4 (3 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile</p> <p>TOTALE PIANI EDIFICIO: 2 piani</p> <p>POSTI AUTO: 1 in box privato/box in garage</p> <p>DISPONIBILITÀ: Libero</p> <p>PREZZO: € 220.000</p> <p>ANNO DI COSTRUZIONE: 1950</p> <p>STATO: Da ristrutturare</p> <p>RISCALDAMENTO: Autonomo, a radiatori, alimentato a metano</p>	<p>€</p>	<p>932.20</p>

CLIMATIZZATORE: Autonomo		
EFFICIENZA ENERGETICA: "G"		
	Valore Medio	€ 1'700.37

4.2 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	SCARSA	100	0.75	0.75
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO - POPOLARE	ORDINARIO	100	0.85	0.85
LIVELLO TECNOLOGICO IMPIANTI - TECNOLOGIA SUPERATA	INSUFFICIENTE	100	0.80	0.8
ZONA POSIZIONE - PERIFERICA	DISCRETO	100	0.90	0.9
			Totale	0.459

4.3 STIMA IMMOBILE

4.3.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	96.61
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	1'700.37
Coefficiente Correttivo Finale :		0.459
[1'700.37 * 0.459] = Prezzo Stima :	(€ / m ²)	780.47
[96.61 * 780.47] = Valore Stima :	€	75'401.21

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

I beni oggetto della stima sono ubicati in :
 BORGO ROMA - ABITATIVO CON ACCESSORIE SPAZI APERTI PERTINENZIALI - ALLOGGIO PIANO PRIMO VERONA -
 B.GO RM (VR) VIA PASQUALINO BENEDETTI 16/A

5.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

L'esposto dell'immobile oggetto di stima economica, si limita alla descrizione della documentazione reperita presso l'Ufficio Provinciale del Territorio (servizi catastali) e dal sopralluogo *in situ* per ciò che attiene la parte pubblica dell'edificio. Di fatto non è stato possibile, per diniego esplicito della committenza, la visita all'interno dell'abitazione e della parte riferita al cortile retrostante.

Pertanto, trattasi di alloggio simplex, posto al piano primo di fabbricato "terra - tetto" bifamiliare composto da ingresso, cucina, soggiorno, una camera da letto e servizi igienici muniti di bagno ed antibagno. L'accesso è garantito da un androne comune al piano terra dello stabile con scala di collegamento a servizio del livello primo e scantinato posto al piano sottostrada dell'edificio.

Come detto in precedenza, non è stato possibile valutare lo stato interno all'alloggio, ma si presume ed ipotizza una condizione ordinaria in riferimento al grado delle finiture e del sistema impiantistico, peraltro datato con tecnologia superata. Anche per ciò che attiene la protezione termica globale, non sembra siano stati adottati interventi volti al contenimento energetico, in quanto non presente isolamento termico delle

murature esterne, né tanto meno della copertura, escludendo in fine la coibentazione dei pavimenti contro terra. Le chiusure trasparenti, infissi per finestre, sono dotate di una vetrocamera minimo con sistema oscurante ad antoni di legno. Ne consegue, sempre ipotizzando, che l'edificio rientri in una classe energetica sfavorevole, tra la "F" e la "G" sicuramente non superiore, determinando una condizione piuttosto negativa ai fini della valutazione economica generale.

In definitiva, si esprime un giudizio generale piuttosto scadente, in considerazione dell'età dell'edificio (oltre 70 anni) della manutenzione e qualità costruttiva, del livello tecnologico degli impianti e della posizione (B.go Roma) al contrario favorevole per i sopracitati aspetti.

5.2 NOTE SUL BENE IMMOBILE

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

5.3 DATI CATASTALI

5.3.1 DESCRIZIONE IMMOBILE

Descrizione fabbricato: Alloggio simplex di 86,0 ma ca. posto al Piano Primo (abitazione) e Piano Sottostrada (scantinato)

5.3.2 COMPOSIZIONE IMMOBILE

Composizione immobile : Ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, una camera da letto con servizi igienici composti da bagno e antibagno

edificato nel 1945 è stato ristrutturato nel 1989 è composto da num. 3 di piani di cui n. 2 piani fuori terra con n. 1 piani interrati, ha un coefficiente di centralità pari a : 8

Identificato al catasto :

DATI CATASTALI									
Comune					Cod. Catasto	Prov	Catasto		
VERONA					L781	VR	FABBRICATI		
Indirizzo				Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno	
VIA PASQUALINO BENEDETTI 16				16			S1T1		
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		362	91	4			A/3	2	86
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore	
6.50	1945	1989	3	2	1	8	320.20	4'482.80	

5.4 DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

in forza della delibera : DCC n. 19 del 05.04.2022 relativamente alla Zona : RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

5.5 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITATIVO PIANO PRIMO	70.85	1.00	70.85
SCANTINATO	20.26	0.85	17.22
PARTI COMUNI	28.60	0.50	14.30
TOTALI	119.71		102.37

5.6 VALUTAZIONE DEL BENE

5.6.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

OMI - Verona, fascia/zona: periferica B.go Roma

5.6.2 FONTE DI INFORMAZIONE AGENZIE

Immobiliare.it

5.6.3 ALTRE FONTI DI INFORMAZIONE

varie

5.7 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative al Bene Immobiliare :
Vedi :FOTO - 004 - VIA PASQUALINO BENEDETTI 16/A - FRONTE PRINCIPALE

5.8 ALLEGATI

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relativi al Bene Immobiliare :
Vedi :ALLEGATO - 004 - PLANIMETRIA CATASTALE

6. CRITERI DI STIMA

6.1 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto, la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e	€	1'150.00

<p>di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.</p> <p>Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).</p> <p>La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI"</p> <p>Superficie dell'immobile m²:97.26</p> <p>Stato conservativo del bene :SCADENTE</p> <p>Valore OMI minimo (m²) :950.00</p> <p>Valore OMI massimo (m²) :1'350.00</p> <p>Tipologia Edilizia OMI :A/3 - ABITAZIONI ECONOMICHE</p> <p>K1 (Taglio Superficie) :0.50</p> <p>K2 (Livello di Piano) :0.50</p> <p>$K = (k1 + 3 * k2) / 4$:0.5</p> <p>Valore Unitario €/m² :1'150.00</p> <p>Coefficiente Correttivo :1</p> <p>Valore normale unitario €/m²:1'150.00</p> <p>Valore normale dell'immobile €:111'849.00</p>		
<p>1) Terratetto unifamiliare via Pasqualino Benedetti, Borgo Roma, Verona</p> <p>Caratteristiche</p> <p>RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: 1350 - 24/07/2023</p> <p>CONTRATTO: Vendita</p> <p>TIPOLOGIA: Terratetto unifamiliare Intera proprietà Classe immobile media</p> <p>SUPERFICIE: 38 m² -</p> <p>LOCALI: 3 (2 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina a vista</p> <p>PIANO: Piano terra</p> <p>TOTALE PIANI EDIFICIO: 2 piani</p> <p>DISPONIBILITÀ: Libero</p> <p>PREZZO: € 135.000</p> <p>ANNO DI COSTRUZIONE: 1950</p> <p>STATO: Da ristrutturare</p> <p>RISCALDAMENTO: Autonomo, a radiatori, alimentato a metano</p> <p>EFFICIENZA ENERGETICA: "F"</p>	€	3'552.63
<p>2) Terratetto unifamiliare via Pasqualino Benedetti, Borgo Roma, Verona</p> <p>Caratteristiche</p> <p>RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: V 16 - 13/02/2023</p> <p>CONTRATTO: Vendita</p> <p>TIPOLOGIA: Terratetto unifamiliare Intera proprietà Classe immobile economica</p> <p>SUPERFICIE: 120 m² -</p> <p>LOCALI: 4 (2 camere da letto, 2 altri), 2 bagni, cucina abitabile</p> <p>PIANO: Piano terra, con accesso disabili</p> <p>TOTALE PIANI EDIFICIO: 3 piani</p> <p>DISPONIBILITÀ: Libero</p>	€	1'166.66

PREZZO: € 140.000 ANNO DI COSTRUZIONE: 1960 STATO: Da ristrutturare EFFICIENZA ENERGETICA: "F"		
3) Terratetto unifamiliare via scuderlando 389, Borgo Roma, Verona Caratteristiche: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: 40276285 - 14/07/2023 CONTRATTO: Vendita TIPOLOGIA: Terratetto unifamiliare Intera proprietà SUPERFICIE: 236 m ² LOCALI: 4 (3 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile TOTALE PIANI EDIFICIO: 2 piani POSTI AUTO: 1 in box privato/box in garage DISPONIBILITÀ: Libero PREZZO: € 220.000 ANNO DI COSTRUZIONE: 1950 STATO: Da ristrutturare RISCALDAMENTO: Autonomo, a radiatori, alimentato a metano CLIMATIZZATORE: Autonomo EFFICIENZA ENERGETICA: "G"	€	932.20
Valore Medio	€	1'700.37

6.2 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	SCARSA	100	0.75	0.75
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO - POPOLARE	ORDINARIO	100	0.85	0.85
LIVELLO TECNOLOGICO IMPIANTI - TECNOLOGIA SUPERATA	INSUFFICIENTE	100	0.80	0.8
ZONA POSIZIONE - PERIFERICA	DISCRETO	100	0.90	0.9
			Totale	0.459

6.3 STIMA IMMOBILE

6.3.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie raggugiata :	m ²	102.37
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	1'700.37
Coefficiente Correttivo Finale :		0.459
[1'700.37 * 0.459] = Prezzo Stima :	(€ / m ²)	780.47
[102.37 * 780.47] = Valore Stima :	€	79'896.71

7. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

I beni oggetto della stima sono ubicati in :
BORGO ROMA - ABITATIVO CON ACCESSORIE SPAZI APERTI PERTINENZIALI - AUTORIMESSA VERONA - B.GO RM
(VR) VIA PASQUALINO BENEDETTI ,16/A .

7.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

L'esposto dell'immobile oggetto di stima economica, si limita alla descrizione della documentazione reperita presso l'Ufficio Provinciale del Territorio (servizi catastali) poiché non è stato possibile, per diniego esplicito della committenza, la visita all'interno della proprietà in particolare nel cortile retrostante l'abitazione ove insiste l'ulteriore immobile oggetto di stima economica.

Pertanto, trattasi di locale definito come garage, così come riportato nella planimetria catastale della superficie in pianta di 20,0 mq circa e classificato come C/6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) con piccolo ripostiglio annesso.

Vista e considerata la situazione, si valuta l'aspetto relativo alla fruibilità del bene immobile, ritenendo l'accesso molto difficoltoso se non improbabile, poiché, vi si accede dall'androne interno all'abitazione con accesso da Via Benedetti, in un percorso piuttosto stretto idoneo più che altro al transito pedonale e/o di cicli o motocicli ma, poco sostenibile dal punto di vista della carrabilità.

Altro aspetto degno di rilievo, è l'altezza media interna dello stesso. Inferiore ai 2,0 m non rispetta le altezze minime per legge, risultando in tal senso inservibile se non come deposito di fortuna.

Questi i punti rilevanti ai fini valutativi, senza considerare le vere e proprie caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Il giudizio finale risulta essere tendenzialmente negativo.

7.2 NOTE SUL BENE IMMOBILE

AUTORIMESSA CON RIPOSTIGLIO ANNESSO

7.3 DATI CATASTALI

7.3.1 DESCRIZIONE IMMOBILE

Descrizione fabbricato: Garage e ripostiglio di 20,0 ma ca. posto al Piano Terra di corte comune

7.3.2 COMPOSIZIONE IMMOBILE

Composizione immobile : Garage con ripostiglio annesso.

edificato nel 1945 è stato ristrutturato nel 1989 è composto da num. 1 di piani di cui n. 1 piani fuori terra con n. 0 piani interrati, ha un coefficiente di centralità pari a : 8

Identificato al catasto :

DATI CATASTALI									
Comune				Cod. Catasto	Prov	Catasto			
VERONA				L781	VR	FABBRICATI			
Indirizzo			Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno		
VIA PASQUALINO BENEDETTI 16			16						
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
		362	91	3			C/6	3	20

Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore
1.80	1945	1989	1	1	0	8	58.88	824.32

7.4 DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

in forza della delibera : DCC n. 19 del 05.04.2022 relativamente alla Zona : RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

7.5 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
GARAGE CON RIPOSTIGLIO ANNESSO	19.10	0.85	16.24
TOTALI	19.10		16.24

7.6 VALUTAZIONE DEL BENE

7.6.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

OMI - Verona, fascia/zona: periferica B.go Roma

7.6.2 FONTE DI INFORMAZIONE AGENZIE

Immobiliare.it

7.6.3 ALTRE FONTI DI INFORMAZIONE

varie

7.7 ALLEGATI

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relativi al Bene Immobile :
Vedi :ALLEGATO - 005 - PLANIMETRIA CATASTALE

8. CRITERI DI STIMA

8.1 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
<p>I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:</p> <p>a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.</p> <p>b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.</p> <p>L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto, la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.</p> <p>Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architeturale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).</p> <p>La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI"</p> <p>Superficie dell'immobile m²:20.00</p> <p>Stato conservativo del bene :NORMALE</p> <p>Valore OMI minimo (m²) :500.00</p> <p>Valore OMI massimo (m²) :700.00</p> <p>Tipologia Edilizia OMI :C/6 - BOX</p> <p>K1 (Taglio Superficie) :1.00</p> <p>K2 (Livello di Piano) :0.20</p> <p>$K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.4$</p> <p>Valore Unitario €/m² :580.00</p> <p>Coefficiente Correttivo :1</p> <p>Valore normale unitario €/m²:580.00</p> <p>Valore normale dell'immobile €:11'600.00</p>	€	580.00
<p>1) Garage - Box in Vendita</p> <p>Nel quartiere di Borgo Roma, a breve distanza dalla Fiera e dal Policlinico si propone in vendita comodo box auto al pian terreno con annessa corte esclusiva di pertinenza di circa 45 mq.</p> <p>Comodo accesso e possibilità di posteggiare fino a 3 auto in linea.</p> <p>Caratteristiche</p> <p>RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: V82 - 01/12/2022</p> <p>CONTRATTO: Vendita</p> <p>TIPOLOGIA: Garage - Box Box indipendente</p> <p>CAPENZA AUTO E MOTO: 1 auto</p> <p>LARGHEZZA PORTA GARAGE: 2,4 m</p> <p>SUPERFICIE: 15 m²</p> <p>PIANO: Piano terra</p> <p>DISPONIBILITÀ: Libero</p>	€	1'333.33

PREZZO: € 20.000		
2) Garage - Box in Vendita Caratteristiche RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: EK-69774416 - 22/06/2023 CONTRATTO: Vendita TIPOLOGIA: Garage - Box Box indipendente CAPIENZA AUTO E MOTO: 1 auto LARGHEZZA PORTA GARAGE: 11 m SUPERFICIE: 33 m ² - PIANO: Interrato (-1) DISPONIBILITÀ: Libero PREZZO: € 25.000	€	757.57
3) Garage - Box in Vendita Caratteristiche RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: 3365RG38102 - 26/07/2023 CONTRATTO: Vendita TIPOLOGIA: Garage - Box SUPERFICIE: 12 m ² PIANO: Interrato (-1), con ascensore DISPONIBILITÀ: Libero PREZZO: € 7.000	€	583.33
Valore Medio	€	813.56

8.2 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
ZONA POSIZIONE - PERIFERICA	BUONO	100	1.00	1
FRUIBILITA'	PESSIMO	100	0.50	0.5
			Totale	0.5

8.3 STIMA IMMOBILE

8.3.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	16.24
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	813.56
Coefficiente Correttivo Finale :		0.5
[813.56 * 0.5] = Prezzo Stima :	(€ / m²)	406.78
[16.24 * 406.78] = Valore Stima :	€	6'606.11

9. TOTALI GENERALI

9.1 RIEPILOGO STIME PER COMPARAZIONE DIRETTA

BORGIO ROMA - ABITATIVO CON ACCESSORIE SPAZI APERTI PERTINENZIALI - ALLOGGIO PIANO TERRA VIA PASQUALINO BENEDETTI 16/A ,16 - 37121 - VERONA - B.GO RM (VR)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m ² 96.61	€/m ² 780.47	€ 75'401.21
BORGIO ROMA - ABITATIVO CON ACCESSORIE SPAZI APERTI PERTINENZIALI - ALLOGGIO PIANO PRIMO VIA PASQUALINO BENEDETTI 16/A ,16 - 37121 - VERONA - B.GO RM (VR)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m ² 102.37	€/m ² 780.47	€ 79'896.71
BORGIO ROMA - ABITATIVO CON ACCESSORIE SPAZI APERTI PERTINENZIALI - AUTORIMESSA VIA PASQUALINO BENEDETTI ,16/A - 37121 - VERONA - B.GO RM (VR)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m ² 16.24	€/m ² 406.78	€ 6'606.11
TOTALI			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Medio	VALORE IMMOBILI
€ 0.00	m ² 215.22	€/m ² 655.91	€ 161'904.03

10. RIPARTIZIONE PER QUOTE AFFERENTI



FOTO - 001 - FOTO AEREA SATELLITARE - B.GO RM - VIA BENEDETTI 16

<BORGO ROMA - ABITATIVO CON ACCESSORIE SPAZI APERTI PERTINENZIALI VERONA VIA P. BENEDETTI 16/A>



Note : FONTE: GOOGLE EARTH

FOTO - 002 - FOTO AEREA SATELLITARE - B.GO RM - VIA BENEDETTI 16

<BORG ROMA - ABITATIVO CON ACCESSORIE SPAZI APERTI PERTINENZIALI VERONA VIA P. BENEDETTI 16 16>



Note : FONTE: GOOGLE EARTH

FOTO - 003 - VIA PASQUALINO BENEDETTI 16/A - FRONTE PRINCIPALE

**<BORGOMIA - ABITATIVO CON ACCESSORIE SPAZI APERTI PERTINENZIALI - ALLOGGIO PIANO TERRA VERONA -
B.GO RM VIA PASQUALINO BENEDETTI 16/A>**



Note : FONTE: GOOGLE EARTH

FOTO - 004 - VIA PASQUALINO BENEDETTI 16/A - FRONTE PRINCIPALE

<BORGO ROMA - ABITATIVO CON ACCESSORIE SPAZI APERTI PERTINENZIALI - ALLOGGIO PIANO PRIMO VERONA - B.GO RM VIA PASQUALINO BENEDETTI 16/A>



Note : FONTE: GOOGLE EARTH

ALLEGATO - 001 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

<BORGIO ROMA - sito in VERONA () - VIA PASQUALINO BENEDETTI 16 ,16>

Note : FONTE: AdE TERRITORIO

ALLEGATO - 002 - ELABORATO PLANIMETRICO

<BORGIO ROMA - ABITATIVO CON ACCESSORIE SPAZI APERTI PERTINENZIALI VERONA VIA PASQUALINO BENEDETTI 16 16>

Note : FONTE: AdE TERRITORIO

ALLEGATO - 003 - PLANIMETRIA CATASTALE

<BORGIO ROMA - ABITATIVO CON ACCESSORIE SPAZI APERTI PERTINENZIALI - ALLOGGIO PIANO TERRA VERONA - B.GO RM VIA PASQUALINO BENEDETTI 16/A 16>

Note : FONTE: AdE TERRITORIO

ALLEGATO - 004 - PLANIMETRIA CATASTALE

<BORGIO ROMA - ABITATIVO CON ACCESSORIE SPAZI APERTI PERTINENZIALI - ALLOGGIO PIANO PRIMO VERONA - B.GO RM VIA PASQUALINO BENEDETTI 16/A 16>

Note : FONTE: AdE TERRITORIO

ALLEGATO - 005 - PLANIMETRIA CATASTALE

<BORGIO ROMA - ABITATIVO CON ACCESSORIE SPAZI APERTI PERTINENZIALI - AUTORIMESSA VERONA - B.GO RM VIA PASQUALINO BENEDETTI 16/A>

Note : FONTE: AdE TERRITORIO