

Terrazzo (VR), 01/04/2026

PERIZIA ESTIMATIVA INDICATIVA

degli immobili siti nel Comune di Terrazzo (VR), in via Casette civ. 15

Io sottoscritto Visentin geom. Enrico, cod. fisc. VSN NRC 87E14 E512J, con studio a Terrazzo (VR) in via Maria Sambo 40, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Verona col n° 3299, dopo avere effettuato nella località le indagini peritali di carattere generale e dopo avere verificato le consistenze immobiliari, con successivo lavoro di concetto, provvedevo alla compilazione della presente relazione descrittivo estimativa che rassegno a chi di dovere in adempimento dell'incarico ricevuto dall'avv. Padovani.

Descrizione sintetica dei beni.

I fabbricati oggetto di perizia si collocano in un contesto periferico rispetto al centro del comune di Terrazzo (VR), e posti lungo la strada provinciale SP 42 denominata via Casette civ. 5.

L'unità è composta da un'immobile principale adibito a civile abitazione disposto su due piani, da due annessi rispettivamente adibiti a magazzino e garage e da un'area agricola. Il tutto si accede uno stradello in condivisione con altri immobili di proprietà diverse.

Gli immobili, secondo le ricerche eseguite presso la conservatoria, risultano essere divenuti di proprietà in forza all'atto Atto del 13/10/1994 Pubblico ufficiale MACCHI Sede LEGNAGO (VR) Repertorio n. 42051 - UR Sede LEGNAGO (VR) Registrazione n. 1305 registrato in data 28/10/1994 - VENDITA Voltura n. 1285.1/1995 - Pratica n. 250989 in atti dal 10/10/2000 e riportano come intestatari i signori:

- Beozzi Alessia [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni con Bressan Simone;
- [REDACTED] [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni con Beozzi Alessia.

Riferimenti Catastali dei beni.

Gli immobili allo stato attuale risultano censiti:

Catasto Terreni del Comune di Terrazzo (VR):

Fg. 6 mappale 327 – Ente Urbano;

Fg. 6 mappale 338 – Ente Urbano;

Fg. 6 mappale 331 – Ente Urbano;

Fg. 6 mappale 94 – Terreno agricolo super. 173,00 mq. reddito domenicale 2,05 €, Reddito agricolo 1,21 €; qualità seminativo arboreo classe 1;

Fg. 6 mappale 337 – Terreno agricolo super. 848,00 mq. reddito domenicale 8,75 €, Reddito agricolo 5,91 €; qualità vigneto classe U;

Catasto Fabbricati del Comune di Terrazzo (VR) al:

Fg. 6 mappale 327:

- Via Casette Civ. 5 – Piano Terra e Primo – Cat. A/3 – cl. 2 – Consist. 6,5 Vani – RC. 261,84 €uro;

Fg. 6 mappale 338

- Via Casette – Piano Terra – Cat. C/2 – cl. 1 – Consist. 12 mq. – RC. 6,20 €uro;

Fg. 6 mappale 331

- Via Casette – Piano Terra e Primo – Cat. C/6 – cl. 1 – Consist. 84 mq. – RC. 104,12 €uro;

Descrizione dei beni.

Il fabbricato di civile abitazione è stato costruito con la tipologia costruttiva e materiali risalenti all'epoca di realizzo, con fondazione continue in cls, struttura portante in bimattoni in laterizio, tramezzi interni in forati di laterizio, solaio e struttura del tetto in latero-cemento e con tegole a finitura in cemento.

Le finiture sono con pavimentazioni e rivestimenti risalenti all'epoca di realizzo, serramenti interni in legno con tapparelle in plastica "tipo Veneziane" e vetrate esterne in alluminio a vetro singolo. L'impianto di riscaldamento è stato oggetto di manutenzione con il rifacimento dei collegamenti ai termosifoni in ghisa così come l'impianto elettrico risulta essere idoneo agli standard di oggi.

I due annessi esterni presenti risalgono anch'essi come sistema costruttivo (mattoni e copertura in eternit per il garage e copertura in pannello coibentato per il magazzino) all'epoca di realizzo dei fabbricati, e si presentano come semplici rustici senza finiture ed ammodernamenti strutturali e edilizi.

Il terreno agricolo, ad oggi è adibito a giardino, e anche se confinante con la pubblica via SP. 41 – Via Casette, l'accesso deve avvenire sempre dall'interno della corte, in quanto ad oggi non dispone di un suo diretto accesso carraio. È servito da acqua avendo lo scolo Terrazzo passente nel lato sud. Per la coltivazione si devono rispettare le distanze previste dalla normativa vigente del Codice della Strada per le tipologie (a 0,50 mt. per i seminativi o a 5,00 mt. per arbusti o alberi da frutto) limitando di fatto la superficie reale coltivabile.

Urbanistica.

Gli immobili oggetto da una ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Terrazzo si è riscontrato che l'epoca di realizzo è antecedente al 01.09.1967 prima quindi prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte n. 765/1967, che ha introdotto l'obbligo generalizzato della licenza edilizia su tutto il territorio comunale

italiano. Successivamente solo per la parte del fabbricato di civile abitazione è stata presentata una pratica edilizia n 79 prot. 3157 del 22/12/1987 per manutenzione straordinaria piccole opere interne.

Consistenza dei Beni.

Immobili	Superficie mq.	Coefficiente di ragguglio	Superficie Utile mq.
Abitazione principale	117,00	1	117,00
Totale Superficie Abitazione mq. 117,00			
Garage	84,00	0,40	33,60
Magazzino	12,00	0,30	3,60
Totale Superficie mq. 37,20			
Terreno agricolo	1.021,00		1.021,00
Totale Superficie mq. 1.021,00			

N.B.: Criterio di calcolo in base il criterio dell'allegato C al DPR n. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione delle superfici catastali delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, elaborate dall'Agenzia del Territorio integrate in relazione alla norma UNI10750 a cura dell'UNITER.

Valutazioni di mercato.

Il mercato presente in zona non molto è fiorente e ricco di contrattazioni data la posizione, la zona ed il contesto urbano in cui ricade. Il valore di mercato indicato tiene conto anche della situazione economica immobiliare in cui vi si trova da alcuni anni e della zona in cui si colloca l'immobile, anche se ad oggi in leggero miglioramento dovuti a prezzi di vendita al di sotto della soglia di mercato; pertanto, il valore avrà un'incidenza in negativa che corrisponde circa al 25 - 30 %.

Stima.

Trattandosi di un fabbricato ad uso civile abitazione costruito negli anni 1950 circa con finiture risalenti all'epoca di realizzo e con scarso isolamento termico, tenuto conto della sua collocazione periferica rispetto al centro Comune, della sua morfologia strutturale e del livello delle finiture, nonché dello stradello d'ingresso dalla pubblica via promiscuo con altra proprietà per l'accesso carraio e pedonale, si può considerare un prezzo, tenendo conto della difficoltà di vendita a Euro/mq. 510,00 per l'abitazione;

I Rustici tenendo conto delle condizioni strutturali, nonché della presenza dell'Eternit sulla copertura che necessita di essere smaltito nel più breve tempo possibile e successivamente ricoperto tenendo conto del vincolo paesaggistico-ambientale (scolo Terrazzo), nonché dello stradello d'ingresso dalla pubblica via promiscuo con altra proprietà per l'accesso carraio e pedonale, si può considerare un prezzo di Euro/mq. 115,00;

Terreno agricolo avente approvvigionamento d'acqua facilitato con la presenza dello scolo lungo il lato sud ed avendo accesso indiretto dalla pubblica via, dovendo passare dalla corte promiscua, tenendo conto dalla

sua superficie limitata e della forma irregolare dell'appezzamento, si può considerare un prezzo, tenendo conto della difficoltà di vendita per i motivi descritti, in €/mq. 2,50.

Il conteggio è stato eseguito con le seguenti metrature:

Abitazione mq. 117,00 x €/mq. 510,00 = 59.670,00 Euro

Rustici/Magazzino mq. 37,20 x €/mq. 115,00 = 4.278,00 Euro

Terreno Agricolo mq. 1.021,00 x €/mq. 2,50 = 2.552,50 Euro

Totale stimato cercando di avvicinarsi al più possibile e probabile Valore di Mercato, i beni vengono stimati nel complessivo in 66.500,50 Euro che arrotondato si avrà un valore complessivo di 66.500,00 Euro, con una ipotesi di vendita nel breve termine indicativa visto l'andamento di mercato della zona in 50.000,00 €.

Tanto si è relazionato in espletamento dell'incarico ricevuto.

Il Tecnico

In allegato:

- Visura Catastale Attuale;
- Planimetrie catastali;
- Estratto di Mappa Catastale;
- Documentazione Fotografica e inquadramento.