

STUDIO TECNICO Geom. ALESSIO MARITATI

Servizi Tecnici Immobiliari-Mobiliari Estimativi, Infortunistica

Via Cristofoli, 50 – 37138 VERONA

Tel 045/572622 – Fax 045/578193

C.F.:MRTLSS49T03L400U-P.IVA:00329560239

e-mail: studiomaritatiallessio@gmail.com - pec: alessio.maritati@geopec.it

Geom. Alessio Maritati
Dott. Ing. Marco Menin
Geom. Stefano Biondetti
Dott. Ing. Emiliano Adami

Geom. Alessio Maritati Consulente Tecnico

Ing. Emiliano Adami Consulente Tecnico

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Oggetto: relazione tecnica di stima del presumibile **valore di mercato**
degli immobili siti in Peschiera del Garda (VR), Via Venezia, 37 di
proprietà della società

XXXXXXXXXX

con sede a XXXXXXXXX



Incarico: Gli scriventi consulenti Geom. Alessio Maritati e Ing. Emiliano Adami, iscritti all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, redigono la presente relazione tecnica per incarico della società XXXXXXXXX

Indice della perizia

Sopralluogo.....	3
Individuazione catastale.....	3
Descrizione dei luoghi	5
Situazione urbanistica	16
Conformità catastale	18
Potenzialità edificatoria	19
Criteri di stima.....	20
Consistenza commerciale e stima	21
Vendita in tempi brevi e/o nell'ipotesi di vendita giudiziale.....	23



Sopralluogo

In data 27.02.2025, lo scrivente ha effettuato i sopralluoghi presso gli immobili di proprietà della società XXXXXXXXX

Nell'occasione è stata quindi scattata la documentazione fotografica rinvenibile in allegato, che consente un più agevole riscontro visivo di quanto visionato.

Individuazione catastale

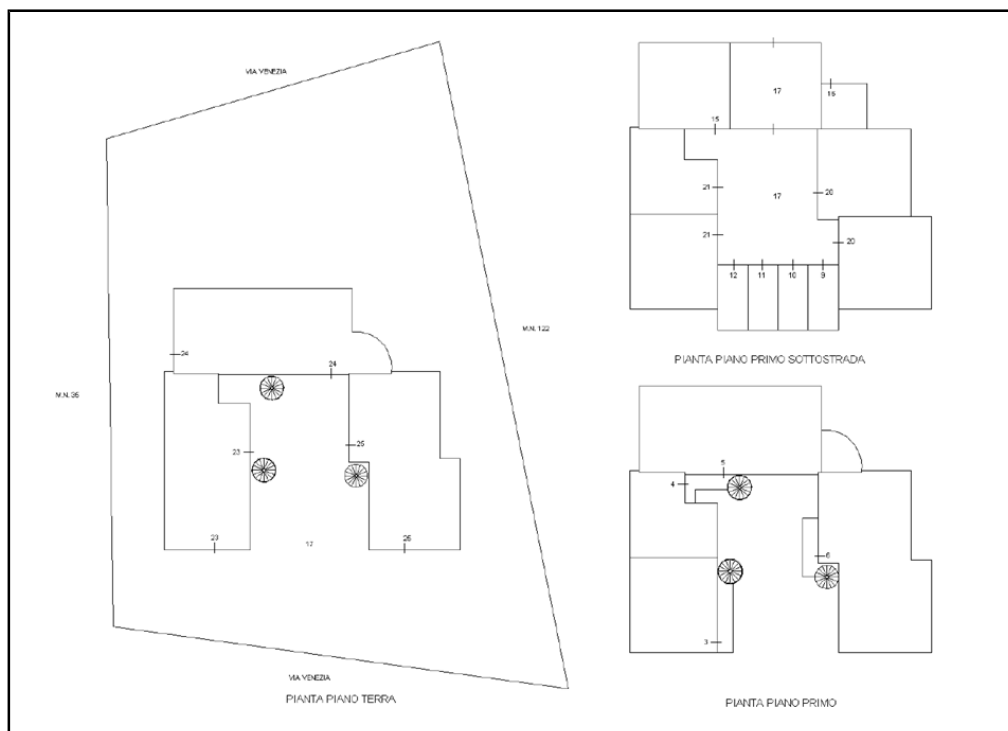
Gli immobili sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Verona, Ufficio del Territorio, con i seguenti estremi catastali:

Dati catastali	Catasto Fabbricati - Comune di Peschiera del Garda, foglio 10, p.lla 181: • sub 3, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale 81 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 78 mq, RC € 599,09 • sub 4, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 76 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 67 mq, RC € 614,58 • sub 5, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 83 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 74 mq, RC € 289,22 • sub 6, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale 98 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 85 mq, RC € 599,09 • sub 9, categoria C/6 (autorimessa), classe 2, consistenza 16 mq, RC € 57,84 • sub 10, categoria C/6 (autorimessa), classe 2, consistenza 15 mq, RC € 54,23 • sub 11, categoria C/6 (autorimessa), classe 2, consistenza 16 mq, RC € 57,84 • sub 12, categoria C/6 (autorimessa), classe 2, consistenza 17 mq, RC € 61,46 • sub 15, categoria C/2 (magazzino), classe 2, consistenza 75 mq, superficie catastale totale 87 mq, RC € 154,94
-----------------------	---



	• sub 20, categoria C/2 (magazzino), classe 2, consistenza 158 mq, superficie catastale totale 170 mq, RC € 326,40 • sub 21, categoria C/2 (magazzino), classe 2, consistenza 126 mq, superficie catastale totale 153 mq, RC € 260,29 • sub 23, categoria C/1 (negozio), classe 5, consistenza 119 mq, superficie catastale totale 141 mq, RC € 2.249,38 • sub 24, categoria C/1 (negozio), classe 5, consistenza 131 mq, superficie catastale totale 166 mq, RC € 2.476,20 • sub 25, categoria C/1 (negozio), classe 5, consistenza 140 mq, superficie catastale totale 162 mq, RC € 2.646,32
Ditta intestataria catastale	XXXXXXXXX proprietà per 1/1
Terreno di insistenza dei fabbricati	Catasto Terreni - Comune di Peschiera del Garda, foglio 10 : • p.lla 181 , qualità ente urbano, superficie 2170 mq

Si riporta nel seguito lo stralcio dell'elaborato planimetrico prot. VR0032096 del 04/02/2020.



Handwritten signature

Descrizione dei luoghi

Il compendio immobiliare è sito in Comune di Peschiera del Garda (VR), Via Venezia, 37 ed è caratterizzato da n.° 3 edifici posti in adiacenza tra loro che formano una U, costituiti da:

- n.° 3 negozi al piano terra;
- n.° 4 abitazioni al piano primo, accessibili per mezzo di n.° 3 scale a chiocciola aperte in metallo poste nella corte interna comune;
- n.° 4 autorimesse e n.° 3 depositi, accessibili per mezzo di una rampa ed area di manovra comune.

Il complesso immobiliare è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n.° 78/1981, variante n.° 31/1986 e variante n.° 15/1987 e successivamente con C.E. n.° 410/1997 e variante n.° 866/1997.

Le finiture esterne sono caratterizzate da pareti intonacate a civile e tinteggiate, scuri in legno e copertura piana.

L'immobile risulta nel complesso in uno stato manutentivo e conservativo discreto.

I negozi al piano terra sono stati ristrutturati nel 2020.

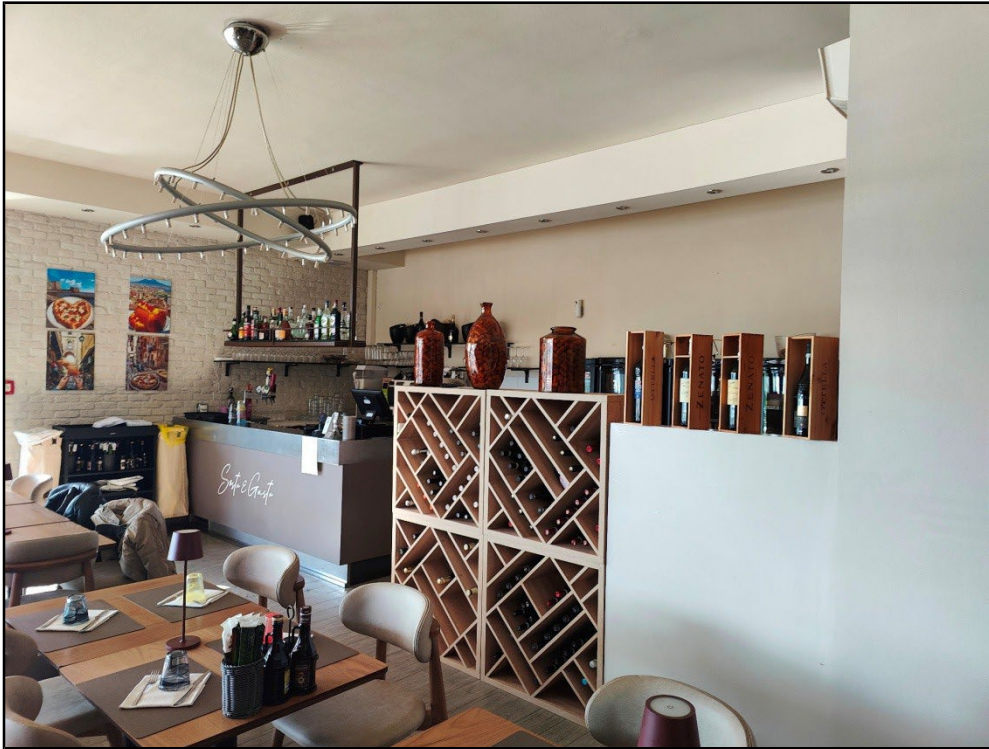
In corrispondenza dei lati Sud ed Est del negozio sub 23, all'interno della corte condominiale, è stata realizzata una struttura leggera in metallo con copertura e pareti laterali in vetrate delle dimensioni pari a circa 60 mq.

Si precisa che tale struttura non viene computata nell'attuale stima in quanto trattasi di un'opera realizzata dall'attuale affittuario dell'esercizio commerciale e che al cessare dell'attività dovrà essere rimossa, come indicato dal comma 9 dell'art. 39 delle NTO vigenti.

L'altezza netta interna dei negozi è pari a 3,40 m, con il controsoffitto è pari a 3,00 m.

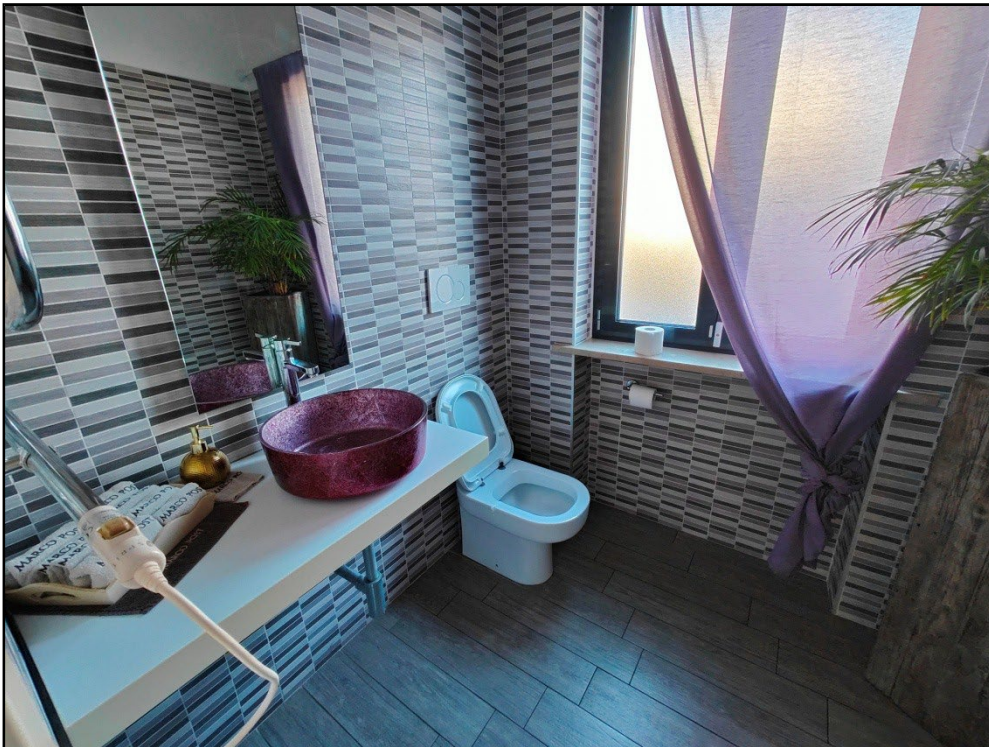
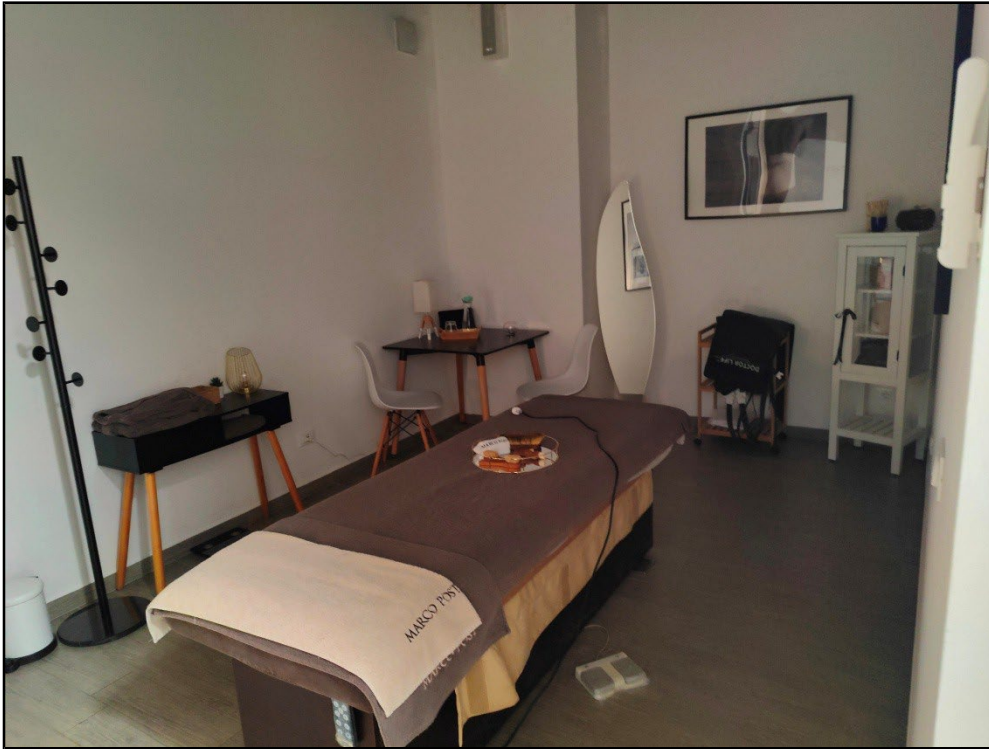






h.







Le abitazioni si compongono di: soggiorno, cucina, disimpegno, n.° 2 camere da letto e servizio igienico.

La tipologia di finiture interne dell'abitazione risalgono al periodo di costruzione dell'immobile.

L'altezza netta interna delle abitazioni è pari a 2,75 m.



h.









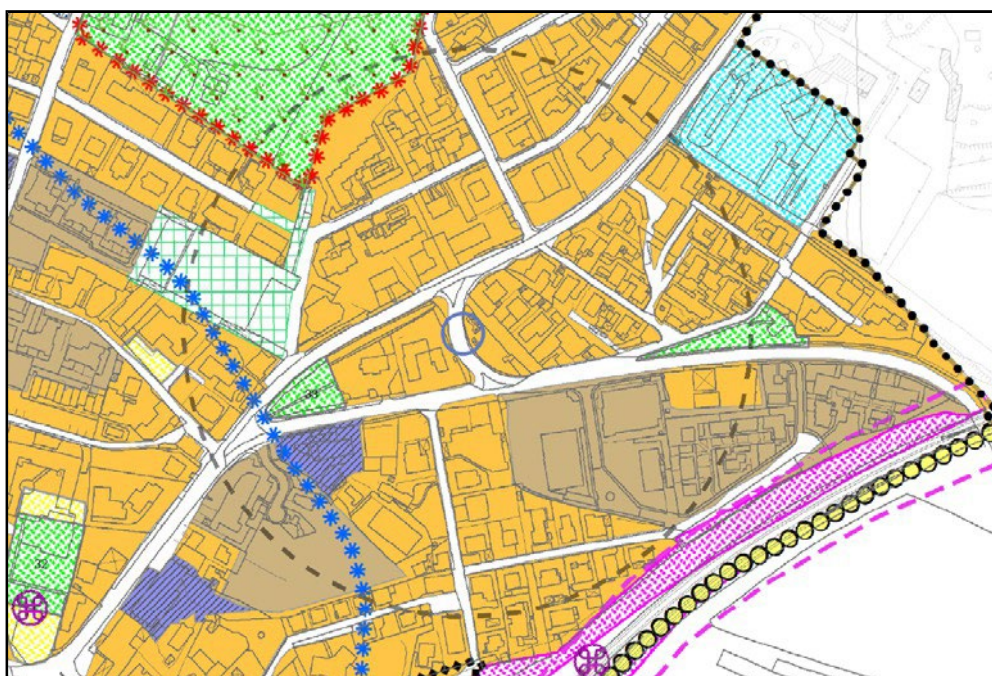
Per quanto riguarda gli impianti, tutte le unità residenziali e commerciali sono dotate di impianto di riscaldamento autonomo e di

raffrescamento estivo, oltre agli impianti: elettrico, fognario collegato alla rete pubblica ed idrico-sanitario.

I negozi risultano nel complesso in uno stato manutentivo e conservativo ottimo, mentre le abitazioni, le autorimesse ed i magazzini risultano nel complesso in uno stato manutentivo e conservativo normale.

Situazione urbanistica

Quanto alla destinazione urbanistica si precisa che il Comune di Peschiera del Garda (VR) è dotato dello strumento urbanistico corrispondente al Piano degli Interventi varianti 1-2-3, dalla quale risulta che gli immobili ricadono in:



Zona C1.1 – Zona di integrazione e compl. (rif. art. 39 PI)

Art. 39 – Zone C1: di completamento

(Art. modificato dalla Var. II/2014 approvata con DCC n° 38 del 27.11.2014 e da Var. I/2019, approvata con DCC n° 25 del 01/08/2019)

1. Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale già edificate o libere, in cui possono essere ammessi ampliamenti, sopraelevazioni e nuove edificazioni, anche previa demolizione dei volumi esistenti. Esse si articolano in due zone C1.1, C1.1bis, C1.2 perimetrate nelle planimetrie di Piano.



2. In tali zone il PI si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi tutti gli interventi di cui al capitolo III, con le seguenti limitazioni.

3. La *nuova edificazione* (realizzazione di nuove costruzioni, di ampliamenti, o di sopraelevazioni) anche in aderenza tra pareti cieche, dovrà avvenire nel rispetto delle norme di natura civilistica.

zone C1.1 (di integrazione e completamento):

a) densità fondiaria massima = 1,20 mc/mq,

b) altezza massima = 10,50 m,

c) distanza minima tra i fabbricati = 10,00 m, o in aderenza,

d) distanza minima tra pareti finestrate = altezza dell'edificio più alto,

e) distanza minima dai confini = 5,00 m,

f) distanza minima dalle strade = 5,00 m, o in allineamento con gli edifici contermini;

4. È ammessa la *ristrutturazione per sostituzione edilizia*; la ricostruzione dovrà rispettare i valori massimi consentiti dal precedente comma.

5. Nei casi di *ristrutturazione edilizia (con o senza vincolo parziale)*, di *ristrutturazione per sostituzione edilizia*, *nuova edificazione* e di *variazione di destinazione d'uso*, tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal seguente art. 76.

6. Il PI, anche attraverso le presenti Norme, delimita i lotti di completamento per i quali si prescrive la presentazione di un progetto unitario, le aree da destinare a strade e piazze, gli allineamenti e le altezze degli edifici, le aree da cedere al Comune per usi pubblici, la volumetria realizzabile.

7. Nella sottozona C1.2a sono ammessi tutti gli interventi, limitati alla conferma del volume esistente.

8 La sottozona C1.2/7 dovrà essere oggetto di un progetto unitario che comprenderà oltre all'intervento sui fabbricati esistenti, anche l'intervento di allargamento della sede stradale in corrispondenza dell'innesto della strada di accesso alla zona residenziale sulla Strada Provinciale. Il valore delle opere di urbanizzazione realizzate verranno scomputate dagli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento edilizio.

L'intervento sui fabbricati esistenti dovrà compiersi nel rispetto di quanto previsto all'art. 11 "Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale" delle presenti Norme. L'area di completamento individuata e la porzione per l'ampliamento della sede stradale predetta verranno ricomprese entro un ambito soggetto a progetto unitario.

9. Nelle zone C1 di completamento per le attività di bar, ristoranti, pizzerie, trattorie, tavole calde in essere alla data di adozione del 31/01/2005, è ammessa nelle aree private di pertinenza l'installazione di strutture leggere volte a proteggere gli avventori dalle intemperie. Tali strutture dovranno avere le seguenti caratteristiche:

– essere realizzate in ferro, legno o alluminio con sovrastante copertura con assito di legno protetto da guaina bituminosa o copertura con lastre in polycarbonato;

– eventuale chiusura laterale con tende in pvc scorrevoli o avvolgibili, o vetrate smontabili;

– superficie non superiore al 110% della superficie del locale destinato all'attività. La superficie del locale destinato all'attività si intende comprendente anche eventuali locali accessori e pertinenze interni al fabbricato, quali cucina, magazzini, disimpegni e servizi, con esclusione di porticati esterni”.

Tali strutture possono essere installate a confine con la proprietà pubblica mentre, per quanto riguarda la distanza dai confini da privati il richiedente dovrà produrre assenso sottoscritto dal confinante con firma autenticata.

La realizzazione di tali strutture dovrà essere assentita dal Comune e sarà subordinata alle seguenti prescrizioni:

– con il cessare dell'attività cesserà automaticamente il diritto di mantenere la struttura e se questa non verrà rimossa entro 30 giorni sarà soggetta alla rimozione coattiva ai sensi di legge con spese a carico del titolare;

– l'assenso per la realizzazione è subordinato alla costituzione di un deposito cauzionale infruttifero di € 30,00/mq. Che potrà essere utilizzato o per la rimozione coattiva o restituito allo smantellamento della struttura;

– la struttura venga realizzata in aderenza ai locali in cui è svolta l'attività.
10. Per i pubblici esercizi realizzati dopo il 31/01/2005 può essere realizzata la veranda di pertinenza, previo versamento del contributo straordinario calcolato in € 100/mq, in riferimento alle specifiche previste dall'Art. 16, 4d -ter del DPR 380/2001 e smi.

Anche per i pubblici esercizi realizzati dopo il 31.01.2005 può essere realizzata la struttura leggera di cui al presente paragrafo, in tal caso l'installazione è subordinata alla costituzione di deposito cauzionale infruttifero pari a € 100,00/mq.

Conformità catastale

Dal raffronto tra lo stato rilevato degli immobili in fase di sopralluogo e le planimetrie catastali sono emerse le seguenti difformità:

Appartamenti p.lla 181 sub 3 – 4 - 5

Non sono state riscontrate difformità catastali.

Appartamento p.lla 181 sub 6

Diversa suddivisione degli spazi interni.

Non risulta rappresentata graficamente una finestra.

Autorimessa p.lla 181 sub 9

La planimetria catastale non risulta essere abbinata all'autorimessa sub 9 e quindi non è possibile effettuare la verifica di conformità catastale.

Autorimesse p.lla 181 sub 10 – 11 - 12

Non sono state riscontrate difformità catastali.

Magazzino p.lla 181 sub 15

La scala a chiocciola non è presente.

Magazzino p.lla 181 sub 20

La scala a chiocciola non è presente ma risulta invece realizzato un ascensore ed il vano tecnico dei motori.

L'accesso posto a Sud/Ovest risulta tamponato.

Magazzino p.lla 181 sub 21

La scala a chiocciola non è presente.

Attualmente risulta essere suddiviso in due distinte unità in quanto è stata realizzata una parete divisoria.

Negozi p.lla 181 sub 23 - 24 - 25

Non sono state riscontrate difformità catastali.

Potenzialità edificatoria

Di seguito si calcola la potenzialità edificatoria del terreno sul quale ricade l'immobile oggetto di stima.

Comune di Peschiera del Garda (VR) – Foglio n.° 10 – P.lla 181

- p.lla **181**: superficie catastale: 2170 mq.

All'interno del fondo insiste il fabbricato che risulta caratterizzato dai seguenti dati plano-volumetrici:

- superficie coperta totale: 469,00 mq circa;
- volume edificato fuori terra: 2.600,00 mc circa.

Considerando l'indice di edificabilità della zona pari a 1,20 mc/mq, il lotto presenta una potenzialità edificatoria residua pari a:

- volume massimo edificabile (2170 mq x 1,20 mc/mq): 2604 mc;

In conclusione la p.lla 181, sulla quale insiste il fabbricato, non ha a disposizione ulteriore potenzialità edificatoria residua.

Criteri di stima

FABBRICATI

Gli immobili oggetto della presente perizia vengono valutati secondo il più probabile valore di mercato.

Per chiarezza, di seguito si riporta la definizione espressa nel Regolamento 2013/575/UE del 26.6.2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento: il “valore di mercato” per i beni immobili è “l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”.

Per la stima del valore di mercato degli immobili si applica il criterio basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato.

In particolare la valutazione base sulla quale la scrivente ha attuato le dovute riduzioni/maggiorazioni può essere individuato nelle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene sul mercato immobiliare possono sinteticamente essere distinte in:

- **caratteristiche estrinseche**, quali il comune di appartenenza del fabbricato, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;
- **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia edilizia, la prospicienza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di efficienza, la categoria catastale, l'eventuale

livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di balconi e terrazze, la luminosità;

- **situazione giuridica**, quali la conformazione alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, la situazione debitoria o creditoria, la presenza di eventuali servitù attive e/o passive, la situazione fiscale.

In aggiunta alle caratteristiche anzi riportate, considerabili puramente a titolo esemplificativo, vengono valutate anche tutte le eventuali variabili di particolarità che non lo rendono comparabile ad altri. Si precisa che il riferimento al mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato. Si precisa altresì che il valore medio di mercato terrà in debita considerazione anche i dati reperiti degli operatori del settore. Tale pratica, residuale, è contemplata dal punto 4.1 della Norma UNI 11612:2015 (Stima del valore di mercato degli immobili).

Il valore finale viene in ogni caso espresso "*a corpo*" e tiene in debito conto delle variabili sopraelencate.

Consistenza commerciale e stima

La superficie reale dell'immobile, misurata secondo quanto previsto dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM), è stata ottenuta dalle tavole grafiche progettuali fornite e dalle planimetrie catastali opportunamente scalate in base alle misurazioni effettuate in loco.

La superficie riportata nel seguito comprende per intero le murature interne, quelle perimetrali (fino ad un max di cm 50), oltre al 50% di quelle in comunione, arrotondata al metro quadro. Le superfici dei locali principali e loro accessori diretti o loro porzioni, aventi altezza interna inferiore a m 1,50, non entra nel computo della consistenza.

Al fine di agevolare il confronto con i comparabili, dei quali si possiede di norma un prezzo, le consistenze delle porzioni d'immobile con

diverse destinazioni (superfici secondarie o con destinazioni accessorie) vengono ragguagliate alla sola categoria “abitazioni civili” (superficie principale) mediante l’applicazione di rapporti mercantili (R.M.) proporzionali ai rapporti tra i prezzi delle destinazioni secondarie o accessorie e quelli della destinazione principale.

Si riporta nel seguito la tabella con la superficie dell’immobile ottenuta dalle planimetrie catastali opportunamente scalate in base alle misurazioni effettuate durante il sopralluogo.

La superficie dell’area esterna della p.lla 181 è stata calcolata per differenza tra la superficie catastale riportata in visura e la superficie del sedime del fabbricato.

<i>Identificazione catastale</i>	<i>Piano</i>	<i>Ambito</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
Fg. 10 p.lla 181 sub 3	primo	abitazione	78	100%	78	80
		balcone	9	fino a 25 mq	2,25	
Fg. 10 p.lla 181 sub 4	primo	abitazione	67	100%	67	77
		terrazza	38	fino a 25 mq	10,05	
Fg. 10 p.lla 181 sub 5	primo	abitazione	74	100%	74	84
		terrazza	40	fino a 25 mq	10,25	
Fg. 10 p.lla 181 sub 6	primo	abitazione	85	100%	85	101
		balcone	7	fino a 25 mq	1,75	
		terrazza	78	fino a 25 mq	14,05	
Fg. 10 p.lla 181 sub 9	interrato	autorimessa	16	100%	16	16
Fg. 10 p.lla 181 sub 10	interrato	autorimessa	15	100%	15	15
Fg. 10 p.lla 181 sub 11	interrato	autorimessa	16	100%	16	16
Fg. 10 p.lla 181 sub 12	interrato	autorimessa	17	100%	17	17
Fg. 10 p.lla 181 sub 15	interrato	magazzino	87	100%	87	87
Fg. 10 p.lla 181 sub 20	interrato	magazzino	170	100%	170	170
Fg. 10 p.lla 181 sub 21	interrato	magazzino	153	100%	153	153
Fg. 10 p.lla 181 sub 23	terra	negozio	141	100%	141	141
Fg. 10 p.lla 181 sub 24	terra	negozio	166	100%	166	166
Fg. 10 p.lla 181 sub 25	terra	negozio	162	100%	162	162
Fg. 10 p.lla 181 sub 17 (BCNC)	terra	corte esterna	1701	100%	1701	1701

In considerazione di quanto in precedenza descritto e dello stato attuale dell’unità immobiliare i valori di stima nel seguito indicati sono

formulati in modo prudenziale vista la particolare situazione economica che influisce significativamente sul valore dei beni immobili.

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri richiamati nel paragrafo che precede è stato determinato il prezzo unitario.

Le superfici riportate nella stima sono indicative e di riferimento ed il valore è dunque da intendersi a corpo.

<i>Identificazione catastale</i>	<i>Piano</i>	<i>Ambito</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore per superfici</i>	<i>Valore di stima espresso "a corpo"</i>
Fg. 10 p.lla 181 sub 3	primo	abitazione	80	€ 2.500,00	€ 200.000,00	€ 200.000,00
		balcone				
Fg. 10 p.lla 181 sub 4	primo	abitazione	77	€ 2.500,00	€ 192.500,00	€ 190.000,00
		terrazza				
Fg. 10 p.lla 181 sub 5	primo	abitazione	84	€ 2.500,00	€ 210.000,00	€ 210.000,00
		terrazza				
Fg. 10 p.lla 181 sub 6	primo	abitazione	101	€ 2.500,00	€ 252.500,00	€ 250.000,00
		balcone				
		terrazza				
Fg. 10 p.lla 181 sub 9	interrato	autorimessa	16	€ 1.250,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Fg. 10 p.lla 181 sub 10	interrato	autorimessa	15	€ 1.250,00	€ 18.750,00	€ 19.000,00
Fg. 10 p.lla 181 sub 11	interrato	autorimessa	16	€ 1.250,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Fg. 10 p.lla 181 sub 12	interrato	autorimessa	17	€ 1.250,00	€ 21.250,00	€ 21.000,00
Fg. 10 p.lla 181 sub 15	interrato	magazzino	87	€ 1.000,00	€ 87.000,00	€ 87.000,00
Fg. 10 p.lla 181 sub 20	interrato	magazzino	170	€ 1.000,00	€ 170.000,00	€ 170.000,00
Fg. 10 p.lla 181 sub 21	interrato	magazzino	153	€ 1.000,00	€ 153.000,00	€ 153.000,00
Fg. 10 p.lla 181 sub 23	terra	negozio	141	€ 3.000,00	€ 423.000,00	€ 423.000,00
Fg. 10 p.lla 181 sub 24	terra	negozio	166	€ 3.000,00	€ 498.000,00	€ 498.000,00
Fg. 10 p.lla 181 sub 25	terra	negozio	162	€ 3.000,00	€ 486.000,00	€ 486.000,00
Fg. 10 p.lla 181 sub 17 (BCNC)	terra	corte esterna	1701	€ 20,00	€ 34.020,00	€ 34.000,00
						€ 2.781.000,00

Si può quindi indicare un valore complessivo par ad € 2.781.000,00.

Vendita in tempi brevi e/o nell'ipotesi di vendita giudiziale

Nel caso di una vendita in tempi brevi, si deve prevedere una sensibile riduzione del valore, così come avviene in caso di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale; infatti l'assenza di una "normale" contrattazione tra le parti e la vendita all'interno di procedure concorsuali condizionano i prezzi di aggiudicazione.

Si ritiene che il presumibile valore di realizzo dalla vendita del complesso immobiliare, in tempi ragionevolmente brevi (1 anno) e/o nell'ipotesi di vendita giudiziale, potrebbe prevedere una riduzione di almeno il 20% del valore sopra esposto, quindi con un valore di realizzo non superiore a € 2.220.000,00.

I sottoscritti periti estimatori, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritengono di aver espletato il suo compito tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

I periti estimatori

Geom. Alessio Maritati



Verona 06.05.2025



Ing. Emiliano Adami

