

ASTE & PROCEDURE



VALUTAZIONE ECONOMICA

Quota di 1/9 di immobile residenziale e pertinenze

VG - SOLUZIONE ASTE

Piazza Zara 7C, Verona
T. 045 - 97.82.475
M. info@vgaste.it

www.vgaste.it

Verona, li 25.03.2025

Gent.mo. Dott. Stefano Tonelato

Oggetto: determinazione del prezzo della quota (1/9) dell'unità immobiliare sita in San Giovanni Lupatoto (Vr) - via Francesco Petrarca n°15.

Facendo seguito alla Sua richiesta ed all'incontro avvenuto, il sottoscritto Dr. Vincenzo Leozappa, specifica di seguito una relazione sul prezzo della quota dell'unità immobiliare in oggetto.

Restando a Vostra disposizione per eventuali ulteriori informazioni, Vi porgo cordiali saluti.

Vincenzo Leozappa

Trattasi di abitazione "terra - tetto" unifamiliare di forma regolare composta da due piani abitabili tra cui presumibilmente una zona giorno al piano terra composta da cucina e soggiorno, una zona notte al piano primo con tre camere da letto. I collegamenti verticali sono assicurati da scala interna a due rampe rettilinee.

L'accesso al fabbricato è posto sulla pubblica Via Francesco Petrarca, riconoscendo un ulteriore affaccio sul cortile interno su stessa via, ove è presente il locale garage al sub 2.

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, nè tanto meno della copertura, escludendo in fine la coibentazione dei pavimenti contro terra. Le chiusure trasparenti, infissi per finestre, sono dotate di una vetrocamera minima con sistema oscurante ad avvolgibile in PVC. 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. L'unità immobiliare dispone di garage con ulteriore possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

Il tutto meglio descritto nella valutazione che segue.

In considerazione di quanto sopra esposto, dell'attuale momento di mercato e dell'indicativa metratura di mq. 136 per un prezzo al metro quadro di euro 1.150,00 + il garage ad euro 6.000,00 il prezzo medio di vendita viene valutato in: € 162.000,00.

La quota relativa ad 1/9: € 18.000,00

Beni in : SAN GIOVANNI LUPATOTO - VERONA

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

I beni immobili oggetto della stima sono ubicati nella seguente località :
SAN GIOVANNI LUPATOTO – VERONA - VIA FRANCESCO PETRARCA 15

1.1 DESCRIZIONE DELLA LOCALITA'

Il complesso immobiliare ricade nel comune di San Giovanni Lupatoto.
Il comune di San Giovanni Lupatoto dista circa 6 chilometri da Verona. Rispetto al capoluogo è in posizione sud-est. Confina a nord-ovest con Verona, a nord-est con San Martino Buon Albergo, a est con Zevio, a sud con Oppeano, a ovest con Buttapietra.
È lambito dal fiume Adige. Il territorio comunale si estende nell'estrema propaggine settentrionale della Bassa Veronese, quasi a ridosso della fascia pedemontana. È situato a un'altitudine media di 42 m s.l.m., ed è inoltre facilmente raggiungibile tramite l'autostrada A4 Milano-Venezia, uscendo al casello di Verona Sud. Si trova all'inizio della strada statale 434 Transpolesana, che mette in comunicazione Verona con Rovigo e con i comuni del sud della provincia.

1.2 DATI ZONA

Tipologia	CENTRALE
Caratteristiche	NORMALE
Area Urbanistica	RESIDENZIALE
Traffico	SOSTENUTO
Parcheggi	ABBONDANTI
Servizi tecnologici	RETE IDRICO/FOGNARIA - ELETTRICA - TELEFONICA

Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria
Sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria
Nella zona sono presenti i seguenti trasporti :

Collegamento	Distanza
AUTOBUS	100 MT
FERROVIA	800 MT
AEREPORTO	14 KM

FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative alla Località :
Vedi :FOTO - 001 - FOTO AEREA SATELLITARE - SAN GIOVANNI LUPATOTO - VIA FRANCESCO PETRARCA 15

ALLEGATI

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relative alla Località :

Vedi : ALLEGATO - 001 - ELABORATO PLANIMETRICO

ALLEGATO - 002 - VISURA CATASTALE

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

I beni oggetto della stima sono dislocati nel complesso seguente:

SAN GIOVANNI LUPATOTO - ABITATIVO CON ACCESSORIE SPAZI APERTI
PERTINENZIALI VIA FRANCESCO PETRARCA 15

2.1 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

Trattasi di fabbricato di tipo popolare, risalente al 1972. Il complesso edilizio risulta composto da due piani abitabili fuori terra. Da un primo sopralluogo effettuato, appare evidente la presenza di un locale accessorio del tipo autorimessa in conformità alle planimetrie catastali rinvenute agli atti. Di fatto, l'edificio è quindi composto da due unità immobiliari (abitazione e garage).

Disposto in linea lungo l'asse viario di Via Francesco Petrarca, il complesso di cui si tratta, risulta aggregato alla cortina edilizia prospiciente sull'omonima via, presentando un ulteriore affaccio sulla corte interna ove è presente un cortile privato ed un garage.

Data la vetustà dell'edificio, la facciata principale, non presenta segnali di degrado importanti. Ciò nonostante, è evidente il livello mediocre delle finiture senza elementi e/o ricercatezze degne di nota.

Si precisa che, la valutazione generale dell'immobile viene rilasciata solo sugli aspetti salienti visibili dall'esterno.

In definitiva, per quanto possibile, si conferma un livello conservativo generale sufficiente con un grado di finiture piuttosto scadente.

2.2 NOTE SUL COMPLESSO

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

2.3 STATO DI POSSESSO

Il complesso risulta essere occupato terzi in qualità di proprietari

2.4 VALUTAZIONE DEL COMPLESSO

2.4.1 FONTI DI INFORMAZIONE

Sono state acquisite le seguenti informazioni :

Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali

2.4.2 AGENZIE IMMOBILIARI

Le agenzie immobiliari riportano le seguenti notizie:

- immobiliare.it: Vendita da 292 €/m² a 6.028 €/m²
Affitto da 5,94 €/m² a 18,08 €/m²

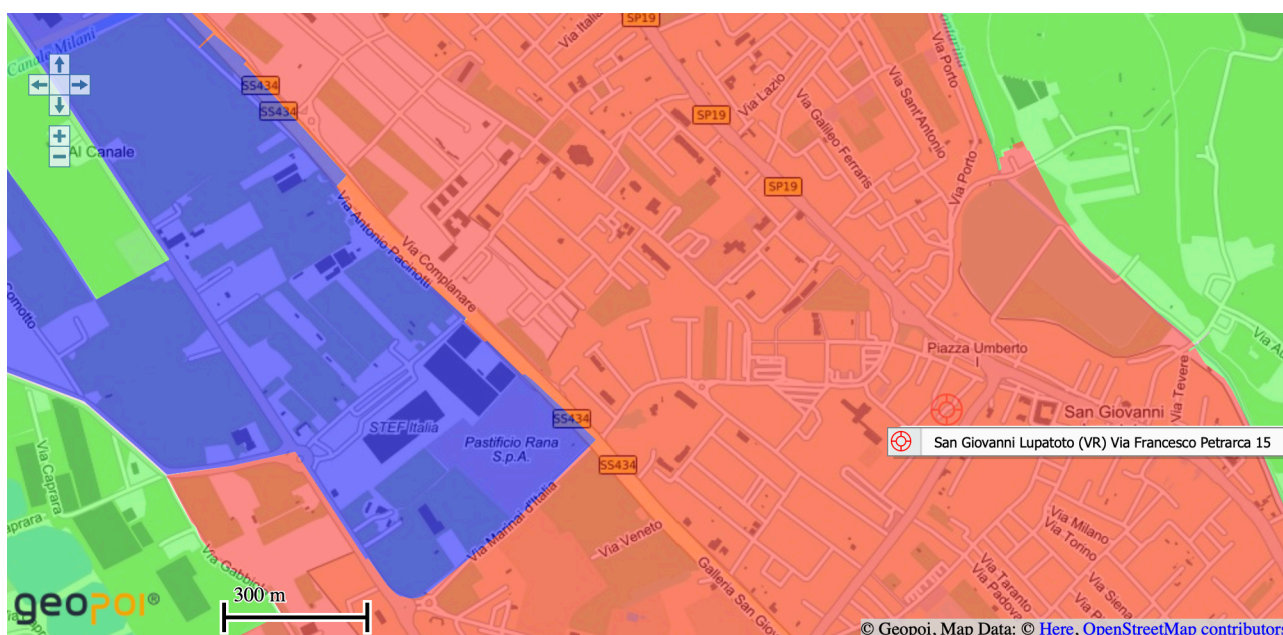
2.4.2 OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Gli osservatori del mercato immobiliare riportano le seguenti notizie:

OMI - San Giovanni Lupatoto, fascia/zona: centrale B1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1850	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1650	L			
Ville e Villini	NORMALE	1650	2250	L			

GEOPOI - San Giovanni Lupatoto, fascia/zona: centrale B1



2.5 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative al Complesso :

FOTO - 002 - 003 - 004 - FOTO PROSPETTO PUBBLICO - SAN GIOVANNI LUPATOTO - VIA FRANCESCO PETRARCA 15

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

I beni oggetto della stima sono ubicati in :

SAN GIOVANNI LUPATOTO - ABITATIVO CON ACCESSORI E SPAZI APERTI
PERTINENZIALI - ABITAZIONE PRINCIPALE VIA FRANCESCO PETRARCA 15

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 la visita all'interno dell'abitazione e della parte riferita al cortile antistante.

Pertanto, trattasi di abitazione "terra - tetto" unifamiliare di forma regolare composta da due piani abitabili tra cui presumibilmente una zona giorno al piano terra composta da cucina e soggiorno, una zona notte al piano primo con tre camere da letto. I collegamenti verticali sono assicurati da scala interna a due rampe rettilinee.

L'accesso al fabbricato è posto sulla pubblica Via Francesco Petrarca, riconoscendo un ulteriore affaccio sul cortile interno su stessa via, ove è presente il locale garage al sub 2.

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, nè tanto meno della copertura, escludendo in fine la coibentazione dei pavimenti contro terra. Le chiusure trasparenti, infissi per finestre, sono dotate di una vetrocamera minima con sistema oscurante ad avvolgibile in PVC. 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, della manutenzione e qualità costruttiva, del livello tecnologico degli impianti e della posizione 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: Abitazione di tipo popolare disposta su due livelli e cortile interno con garage

3.3.2 COMPOSIZIONE IMMOBILE

Composizione immobile : Non precisabile in quanto planimetria non reperibile.
edificato nel 1972 è stato ristrutturato nel 1990 è composto da num. 2 di piani fuori terra,
ha un coefficiente di centralità pari a : 10

Identificato al catasto :

1							
Fabbricati	Sezione	Foglio	9	Particella	346	Sub.	1
DATI DI CLASSAMENTO							
Zona censuaria	Micro zona	Categoria	A/3	Classe	1	Consistenza	6,5
						Superficie catastale	145
						Rendita catastale	€ 386,05
Indirizzo							
VIA FRANCESCO PETRARCA N°15 Piano T							
Intestati							
CONTO BIAGIO							
Annotazioni							
1/9 DI PROPRIETA'							
2							
Fabbricati	Sezione	Foglio	9	Particella	346	Sub.	2
DATI DI CLASSAMENTO							
Zona censuaria	Micro zona	Categoria	C/6	Classe	3	Consistenza	
						Superficie catastale	16
						Rendita catastale	€ 41,32
Indirizzo							
VIA FRANCESCO PETRARCA N°15 Piano T							
Intestati							
CONTO BIAGIO							
Annotazioni							
1/9 DI PROPRIETA'							
Totale valore catastale dei fabbricati						Superficie catastale	Rendita catastale
						161	€ 427,37

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.

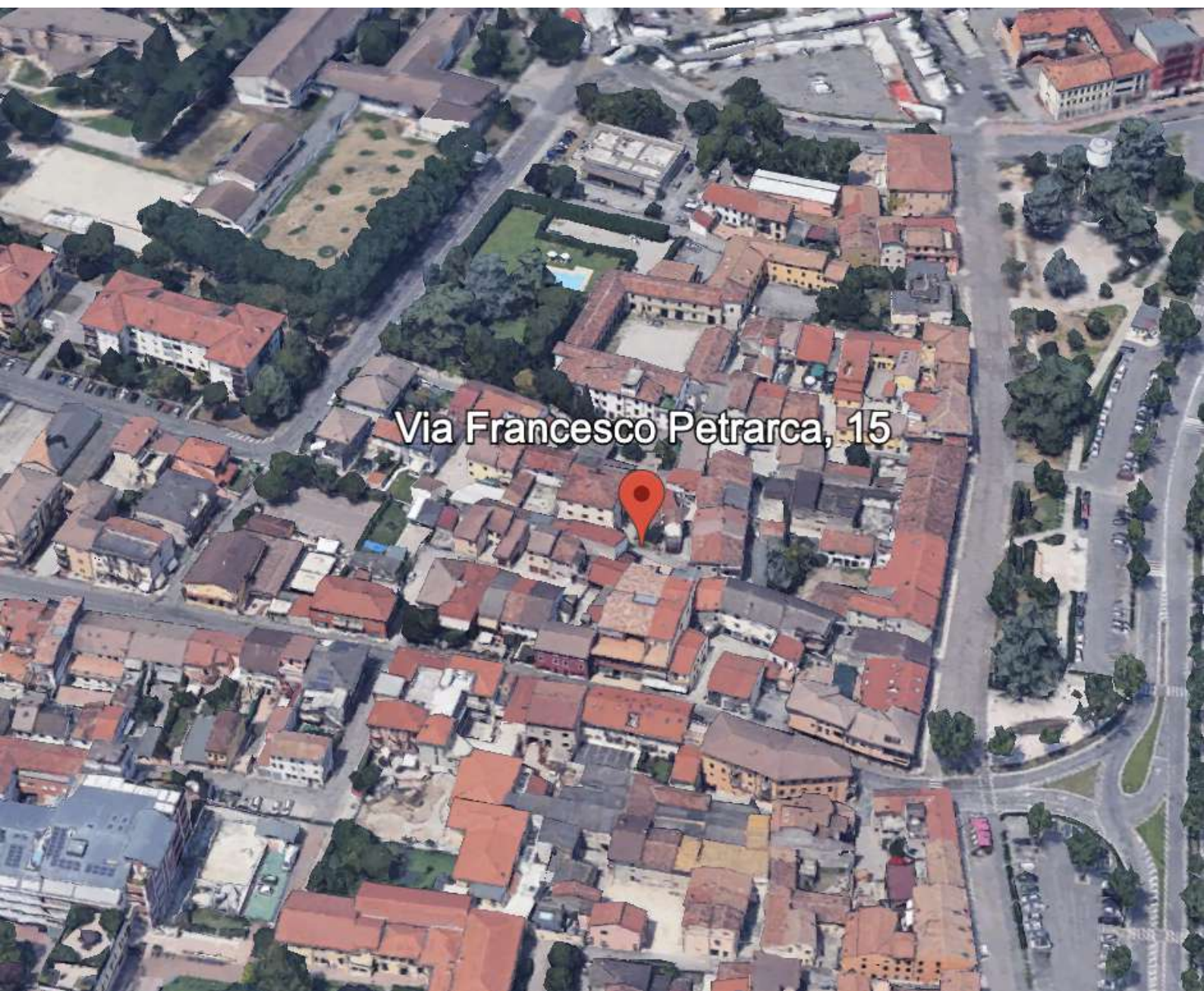
I dati di raffronto sono stati desunti, da informative dirette per conoscenza, capacità e da studi settoriali (agenzie immobiliari), sempre basati su valori certi.

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.

	SUPERFICIE	VALORE CATASTALE	PREZZO AL MQ	VALORE COMMERCIALE	VALORE QUOTA
IMMOBILE	136	48.642,30	1.150	156.400,00	17.377,78
GARAGE	16	5.206,32	395,00	6.320,00	702,00





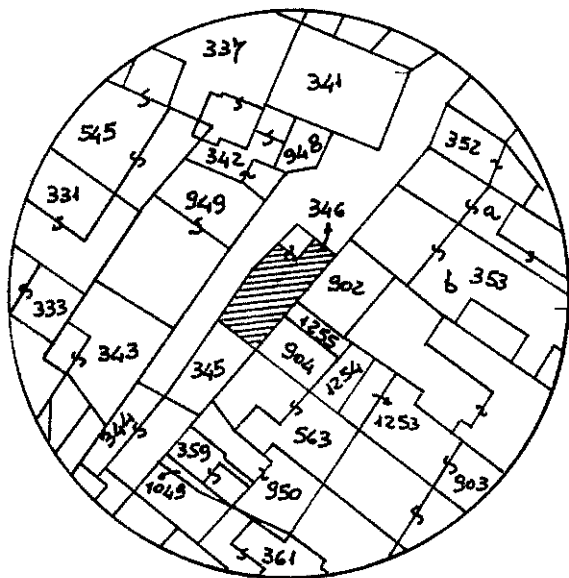


Antep



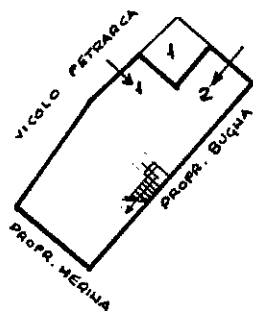
ELABORATO PLANIMETRICO

relativo al fabbricato situato in Comune di S.Giovanni Lupatoto, in
Vicolo F. Petrarca c.n° 15, da identificare in Catasto con il mapp.n°
346 del foglio 9.

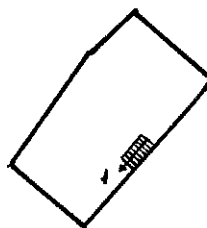


estratto di mappa scala 1:1000
Comune di S.Giovanni Lupatoto
allegato B al foglio 9

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI

- sub 1 - abitazione con relativi accessori (P.T.1°) con area scoperta annessa.
- sub 2 - autorimessa (P.T.).

Redatto dall'Ing. Antonio Mostarda,
iscritto all'Ordine professionale degli
Ingegneri della provincia di Verona, al
n° 942.

Verona, 08-11-1990

PROT. 10058 del 13-11-90

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2025

Dati della richiesta	Comune di SAN GIOVANNI LUPATOTO (Codice:H924)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERONA
	Foglio: 9 Particella: 346 Sub.: 1

INTESTATI

1	(1) Proprieta' 6/9
2	(1) Proprieta' 1/9
3	(1) Proprieta' 1/9
4	(1) Proprieta' 1/9

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	346	1			A/3	1	6,5 vani	Totale: 145 m² Totale: escluse aree scoperte**: 136 m²	Euro 386,05	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA FRANCESCO PETRARCA n. 15 Piano T - 1										
Notifica							Partita				Mod.58	2225

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H924 - Foglio 9 - Particella 346

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/09/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	346	1			A/3	1	6,5 vani		Euro 386,05	VARIAZIONE del 27/09/2012 Pratica n. VR0288860 in atti dal 27/09/2012 VRU-BONIFICA PIANI (n. 41398.1/2012)

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2025

Indirizzo		VIA FRANCESCO PETRARCA n. 15 Piano T - 1			
Notifica		Partita		Mod.58	2225

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H924 - Foglio 9 - Particella 346

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	346	1			A/3	1	6,5 vani		Euro 386,05 L. 747.500	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo			VIA FRANCESCO PETRARCA n. 15									
Notifica						Partita		1006072		Mod.58		2225

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		9	346	1			A/3	1	6,5 vani		L. 942.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo			VIA FRANCESCO PETRARCA n. 15										
Notifica						Partita		1006072			Mod.58		2225

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/11/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	346	1			A/3	1	6,5 vani		Euro 0,42 L. 812	CLASSAMENTO del 13/11/1990 in atti dal 25/10/1999 IN DATA 12-1-93 (n. 10058.1/1990)
Indirizzo			VIA FRANCESCO PETRARCA n. 15									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2025

Notifica		Partita	1006072	Mod.58	2225
----------	--	---------	---------	--------	------

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/11/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		9	346	1								VARIAZIONE del 13/11/1990 in atti dal 05/01/1994 AMPLIAMEN,VAR QUAL ,ALTRE VAR, (n. 10058/1990)
Indirizzo		VIA PETRARCA FRANCESCO n. 15										
Notifica							Partita	1000340		Mod.58	-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/12/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 6/9
2			(1) Proprieta' 1/9
3			(1) Proprieta' 1/9
4			(1) Proprieta' 1/9
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli intestati dal 19/12/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
DATI DERIVANTI DA			25/12/2016

Situazione degli intestati dal 13/11/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2025

DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 13/11/1990 in atti dal 05/01/1994 AMPLIAMEN,VAR QUAL ,ALTRE VAR, (n. 10058/1990)
--------------------------	---

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	A A	15	346 884				A/5	2	5 vani		L. 375	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo			VIA PETRARCA FRANCESCO n. 15 Piano T1										
Notifica						Partita		473			Mod.58		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/12/1972 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
2			
3			
DATI			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**Provincia:** VERONA**Comune:** SAN GIOVANNI LUPATOTO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO,%20COMPARTI%20RESIDENZIALI%20DI%20POZ
CAMACICI%20E%20FASCE%20EDIFICATE%20LIMITROFE
Codice zona: B1

Microzona: 2

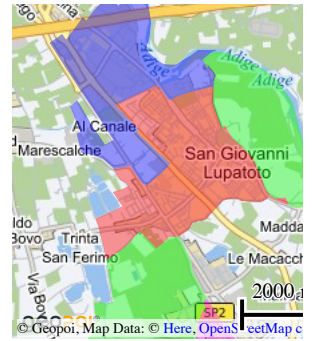
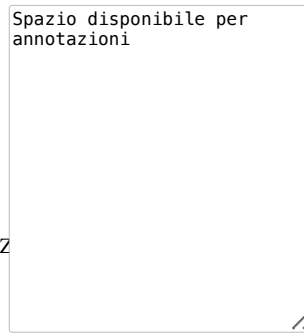
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1300	1850	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1650	L			
Ville e Villini	Normale	1650	2250	L			

Stampa

Legenda



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

