

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Relativa all'immobile sito in comune Torri del Benaco Via dall'Oca Bianca 63 di
proprietà eredi --- Omissis ---

INDICE DELLA PERIZIA

PREMESSA.....	3
SOPRALLUOGO.....	3
INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	3-5
CRITERI DI STIMA.....	5
DESCRIZIONE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	5-8
CONSISTENZA COMMERCIALE.....	9
STIMA.....	9
RIEPILOGO VALORI.....	9
VALORE DI PRESUMIBILE REALIZZO.....	9

PREMESSA

La presente Perizia è stata redatta adempiendo a fiducioso incarico conferitomi dal dott. Michele Cattaneo Guerra per conto degli eredi --- Omissis --- con il quale venivo invitato ad esprimere parere in merito alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile intestato al sig. --- Omissis --- di cui le sigg.re --- Omissis --- e --- Omissis --- sono le legittime eredi.

SOPRALLUOGO

Per l'espletamento dell'incarico affidatomi ho provveduto ad effettuare un sopralluogo presso la proprietà interessata. Tale sopralluogo si è svolto contestualmente al conferimento dell'incarico in data 12.01.2020.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L'immobile di proprietà identificato e oggetto di stima è il seguente:

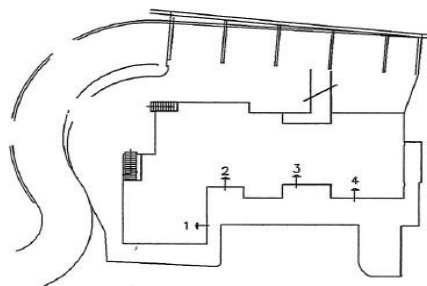
1. Unità immobiliare sita in Comune di Torri del Benaco in Via Dall' Oca Bianca n.63

Appartamento al piano terreno con ingresso direttamente prospiciente camminamento condominiale. Box auto posizionato nel retro dell'edificio principale

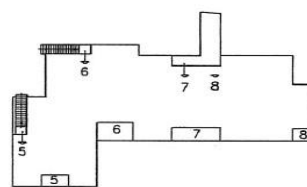
IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificato al N.C.E.U. Alla Sez. u Foglio XI° Mappale 2334 Sub 4 e Sub 12

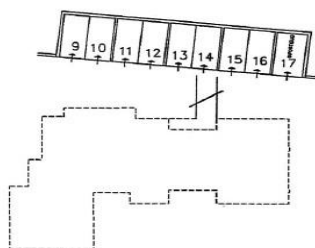
ELABORATO PLANIMETRICO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO





Ufficio Provinciale di VERONA
Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbriato Urbano

Data: 22/03/2005
Ora: 15.14.59
pag: 1 di 3

Catasto Fabbriati		Comune di TORRI DEL BENACO (Codice :D6EH)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: VR0072368		Unità a destinazione ordinaria n.: 17	Intestati n.: 1
Codice di Riscontro: 00AA2X843	Tipo Mappale n.: 61191/2005	Unità a dest.speciale e particolare n.: -	Unità in costituzione n.: 17
Causale : COSTITUZIONE			

INTESTAZIONE - TITOLO

Dati Anagrafici		C.F.
-----------------	--	------

UNITA' IMMOBILIARI

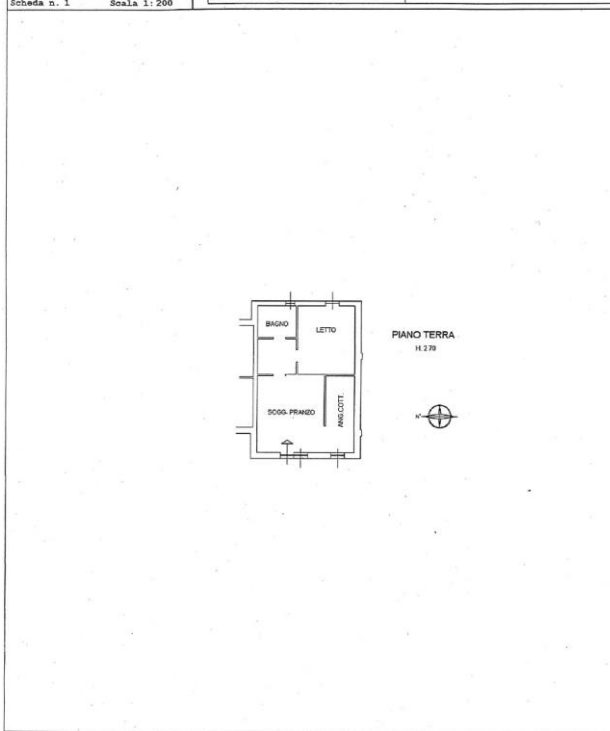
Identificativo catastale						Dati di classamento proposti						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
1	C		11	2334	1	STRADA DI LOTTIZZAZIONE, p.T	U	A02	2	3,5	82	397,67
2	C		11	2334	2	STRADA DI LOTTIZZAZIONE, p.T	U	A02	2	4	72	454,48
3	C		11	2334	3	STRADA DI LOTTIZZAZIONE, p.T	U	A02	2	4,5	75	511,29
4	C		11	2334	4	STRADA DI LOTTIZZAZIONE, p.T	U	A02	2	3	68	340,86
5	C		11	2334	5	STRADA DI LOTTIZZAZIONE, p.l	U	A02	2	4	77	454,48
6	C		11	2334	6	STRADA DI LOTTIZZAZIONE, p.l	U	A02	2	3	69	340,86
7	C		11	2334	7	STRADA DI LOTTIZZAZIONE, p.l	U	A02	2	3,5	70	397,67
8	C		11	2334	8	STRADA DI LOTTIZZAZIONE, p.l	U	A02	2	5	89	568,10
9	C		11	2334	9	STRADA DI LOTTIZZAZIONE, p.T	U	C06	2	13	13	21,48

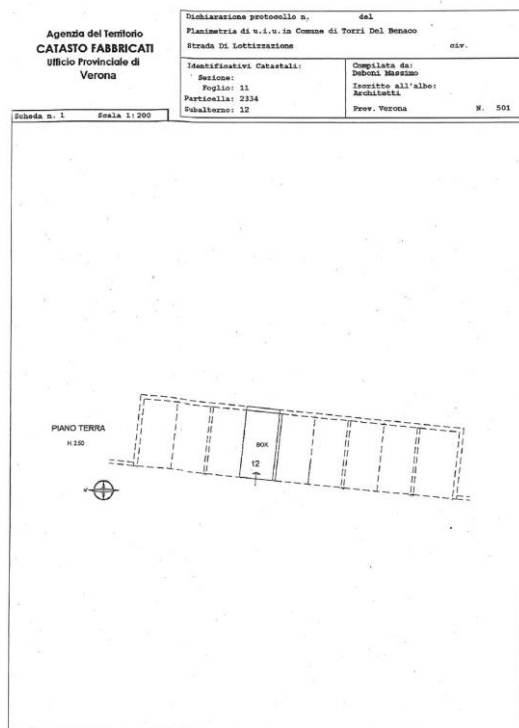
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di Verona

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.s.u. in Comune di Torri Del Benaco
 Strada Di Lottizzazione oiv.

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 11 Particella: 2334 Subalterno: 4	Compilata da: Deboni Massimo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Verona N. 501
--	--

Scheda n. 1 Scala 1:200





CRITERI DI STIMA

In considerazione della tipologia dei beni da peritare si individuano i criteri seguiti per l'individuazione dei valori di più probabile realizzo dei medesimi.

Primariamente si è svolta una ricognizione presso i più accreditati rilevatori dei valori di mercato (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, borsino immobiliare, portali di vendite on-line) al fine di rilevare le quotazioni ponderate in relazione ai più aderenti parametri utilizzabili.

Secondariamente.

Sono inoltre state applicate alle singole unità delle valutazioni inerenti:

- Tipologia
- Posizione
- Accessibilità
- Il livello di finitura,
- Le dotazioni tecniche
- Stato di conservazione

Il criterio generale di stima ha poi mediato nel complesso gli indici rilevati in considerazione dei possibili eventuali diversi usi e destinazioni che i beni possono potenzialmente subire anche in relazione alle normative esistenti

La stima è riferita a valori di imponibile, pertanto prive di oneri accessori e fiscali.

Non sono state eseguite ricognizioni presso le amministrazioni competenti circa lo stato autorizzativo dei beni, né la loro provenienza, data per acquisita la formale correttezza di stato di fatto e provenienza in relazione a quanto documentato.

DESCRIZIONE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

L'appartamento è situato al piano terra di una palazzina di otto unità abitative realizzate in convenzione per Edilizia economica popolare.

E' composto da tre vani, soggiorno/pranzo, angolo cottura, letto, bagno e disimpegno.

Lo stato di manutenzione è buono.

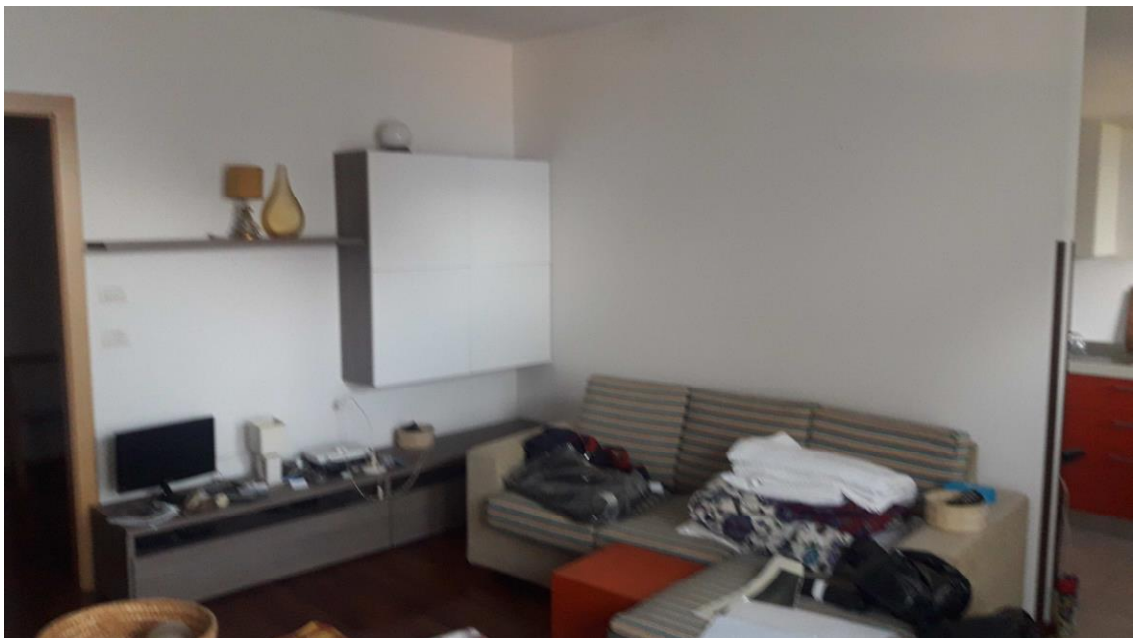
Il livello delle finiture è discreto, con infissi in legno dotati di vetro termocamera, riscaldamento autonomo. L'appartamento è dotato di arredamento consistente in doppio divano, mobile contenitore, tavolo Cucina completa, letto matrimoniale e armadio.

L'edificio è situato in una zona nelle immediate vicinanze del centro e del lago, in posizione leggermente elevata e gode di una discreta vista verso ovest.

E' facilmente raggiungibile sia in auto che con mezzi pubblici che hanno fermata nelle vicinanze.



Esterno ingresso



Soggiorno



Cucina da soggiorno



Cucina



Letto



Posto auto



Esterno retro

CONSISTENZA COMMERCIALE

Dalle rilevazioni eseguite l'unità risulta essere di mq 71 commerciali oltre al posto auto coperto

STIMA

Le ricognizioni eseguite si sono rivolte principalmente in due direzioni.

- Banca quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate;
- Annunci on line per immobili che possano essere equiparabili;

La banca delle quotazioni immobiliari individuano delle cifre ricomprese tra € 2.500 mq e € 3.600 mq il valore per le abitazioni civili in condizioni normali.

E' stato nel contempo individuato un immobile in vendita sul portale di vendite on line IMMOBILIARE.IT un immobile posizionato sulla medesima Via, al piano terra, leggermente più grande e di caratteristiche costruttive simili, ma privo di posto auto ad una valutazione di € 3.670,00 al mq.

Date tali premesse si considera che una valutazione corretta sia quella di stimare il valore al mq di riferimento in **€ 3.200,00 al mq**

SCHEMA PROSPETTO VALORI IMMOBILE --- OMISSIS ---VIA DALL'OCA BIANCA 63 - TORRI D.B.	MQ	DEST. USO	STIMA mq	TOTALE
Appartamento piano terra	71	residenziale	€ 3 .200,00	€ 227.200,00
Posto auto	1	posto auto	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Arredamento	1	residenziale	€ 5.000,00	€ 5.000,00
TOTALE				€ 247.200,00

La stima complessiva rilevata prima di eventuali deduzioni è individuata in una cifra complessiva pari ad **€ 247.000,00 (EURO Duecentoquarantasettemilao/00)**
VALORE DI PRESUMIBILE REALIZZO

Le medesime valutazioni hanno altresì valore in un ambito di contrattazione assimilabile alla trattativa diretta/intermediata - proprietario/acquirente.

Verona, 12.01.2021

Andrea Stella
architetto

