



**PROGETTAZIONI  
E  
CONSULENZE**

**NEGRINI STEFANO**

**GEOMETRA**

37054 NOGARA (VR)  
VIA FELLINI N. 3  
TEL. 0442-50530  
FAX. 0442-538406  
E.Mail. frkne.negrini@gmail.com  
P.Iva. 0180219 023 9  
C.F. NGR SFN 62E15 F918 I

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

### 1- Premessa

Ad evasione dell'incarico ricevuto il giorno 07/02/2023 dal Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ località \_\_\_\_\_ di procedere alla valutazione di un bene immobile sito nel Comune di Nogara (VR), località Montalto Via Pietro Nenni n. 14 bis, il sottoscritto **Negrini geom. Stefano**, proceduto al sopralluogo per la visione generale dello stato di fatto e per le considerazioni del caso, espone nella presente relazione i risultati dell'indagine svolta.

### 2- Situazione catastale

Catasto Fabbricati di Verona – Comune di Nogara								
Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
21	150	2	--	A/7	02	7,5 vani	mq. 177	€. 484,18
21	150	3	--	C/6	04	mq. 26	--	€. 88,62

### 3- Situazione urbanistica

P.I. – Piano degli interventi – Comune di Nogara		
Foglio	Particella	Zona
21	150	C1.1 – Spazi della Residenza a bassa densità

Per meglio comprendere la situazione dei luoghi, si allega il relativo estratto di mappa aggiornato, con evidenziato l'immobile oggetto della presente valutazione, nonché lo stralcio del P.I. vigente del Comune di Nogara (VR).

#### 4- Titolarità

L'immobile in perizia appartiene ai seguenti intestatari:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Intestatario</i>	<i>Titolarità</i>	<i>Quota</i>
21	150	2		Proprietà	1/3
				Proprietà	1/3
				Proprietà	1/3
21	150	3		Proprietà	1/3
				Proprietà	1/3
				Proprietà	1/3

#### 5- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente valutazione è disposto su tre livelli, precisamente piano seminterrato, piano primo e piano sottotetto, tutti collegati da scale interne e ricompresi in un fabbricato residenziale bifamiliare costruito negli anni 80 e situato nel Comune di Nogara, precisamente nella frazione denominata Montalto Via Pietro Nenni.

Il piano seminterrato, accessibile da scala interna ed esternamente da rampa, è costituito da autorimessa, cantina.

Il piano primo è costituito da ingresso/disbrigo, cucina, pranzo/soggiorno con scala di accesso al piano sottotetto, bagno, due camere da letto, due terrazze di cui una accessibile sia dalla cucina che dal pranzo/soggiorno ed una accessibile da entrambe le camere da letto.

Il piano sottotetto, accessibile da scala interna posizionata nel locale pranzo/soggiorno, è costituito da due locali soffitta ed un bagno.

##### *Caratteristiche Strutturali:*

Muratura in elevazione in cemento armato per il piano seminterrato ed in laterizio per gli altri piani, solai interpiano in latero-cemento, copertura in latero-cemento con sovrastante manto in tegole.

*Finiture piano seminterrato:*

Autorimessa: pavimento in cemento, pareti intonacate al civile, serramento esterno consistente in basculante di metallo, impianto di riscaldamento assente, impianto elettrico funzionante a neon di cui all'epoca.

Cantina: pavimento in ceramica, pareti intonacate al civile, serramento esterno in legno con vetro doppio stampato, impianto di riscaldamento assente, impianto elettrico funzionante di cui all'epoca.

*Finiture piano primo:*

pavimento zona giorno e rivestimenti (cucina e bagno) in ceramica, pavimenti camere da letto in listelli di legno, pareti intonacate al civile e tinteggiate con colore pastello, serramenti in legno con vetro doppio stampato e tapparelle, porte interne in legno tamburato, impianto di riscaldamento parte a radiatori e parte in ventilconvettori, impianto di climatizzazione a split.

*Finiture piano sottotetto:*

pavimento e rivestimento (bagno) in ceramica, pareti intonacate al civile e tinteggiate con colore pastello, serramenti in legno con vetro doppio stampato parte con tapparelle, impianto di riscaldamento a radiatori, impianto di climatizzazione a split, copertura con canali di gronda e pluviali.

Si precisa che il piano primo ed il piano sottotetto hanno la necessità di opere di rifacimento della copertura e del relativo materiale impermeabilizzante, in quanto durante il sopralluogo si sono riscontrati diffusi fenomeni di umidità ed infiltrazioni dall'esterno con conseguente distacco dell'intonaco interno, sia dalla copertura che dai muri perimetrali, oltre ad una revisione completa degli impianti e degli accessori bagno.

## **6- CRITERIO DI STIMA**

Si è ritenuto di attribuire all'immobile sopra descritto, una valutazione peritale del più probabile valore di mercato a corpo e non a misura, fatto per analisi di riferimento.

La valutazione è stata fatta tenendo conto delle considerazioni derivanti dal sopralluogo e da tutte le componenti che possono formulare il più probabile valore di mercato, valutando altresì la difficile situazione immobiliare che solo nell'ultimo periodo ha portato ad una diminuzione dei valori anche superiore al 30%. In particolare, si è tenuto conto della

consistenza, della localizzazione nel territorio, dell'epoca di costruzione, delle finiture e dello stato di conservazione, della viabilità esistente e dalla distanza dal centro abitato.

## 7- VALUTAZIONE

Dalle analisi e dai conteggi svolti, si possono desumere i seguenti probabili valori di mercato (ricalibrati in base all'attuale difficile situazione immobiliare) a seconda della tipologia:

### Foglio n. 21 mappale n. 150 sub. 2

- Abitazione (piano primo)
- Terrazza (piano primo)
- Sottotetto (piano sottotetto)
- Cantina (piano seminterrato)

### Foglio n. 21 mappale n. 150 sub. 3

- Autorimessa (piano seminterrato)

**Il valore totale, a corpo e non a misura, degli immobili sopra descritti è pari ad € 45.000,00**

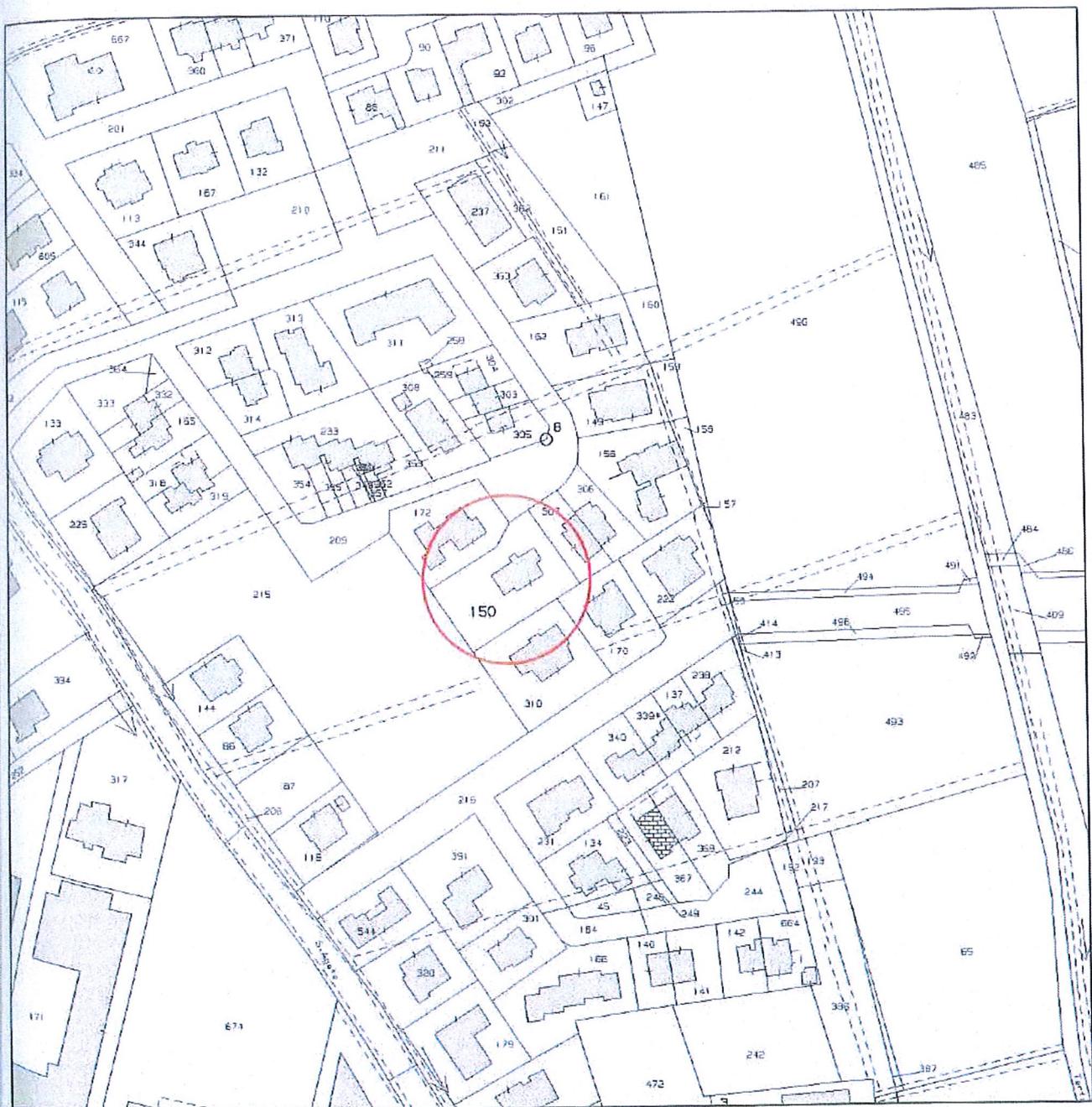
La conclusione visto l'immobile, la consistenza, le caratteristiche strutturali, le finiture, la dislocazione sul territorio e lo stato di vetustà, con opportuno criterio del più probabile valore di mercato a corpo e non a misura, il valore totale è di **€ 45.000,00** dicansi Euro **quarantacinquemila/00.**

Nogara li

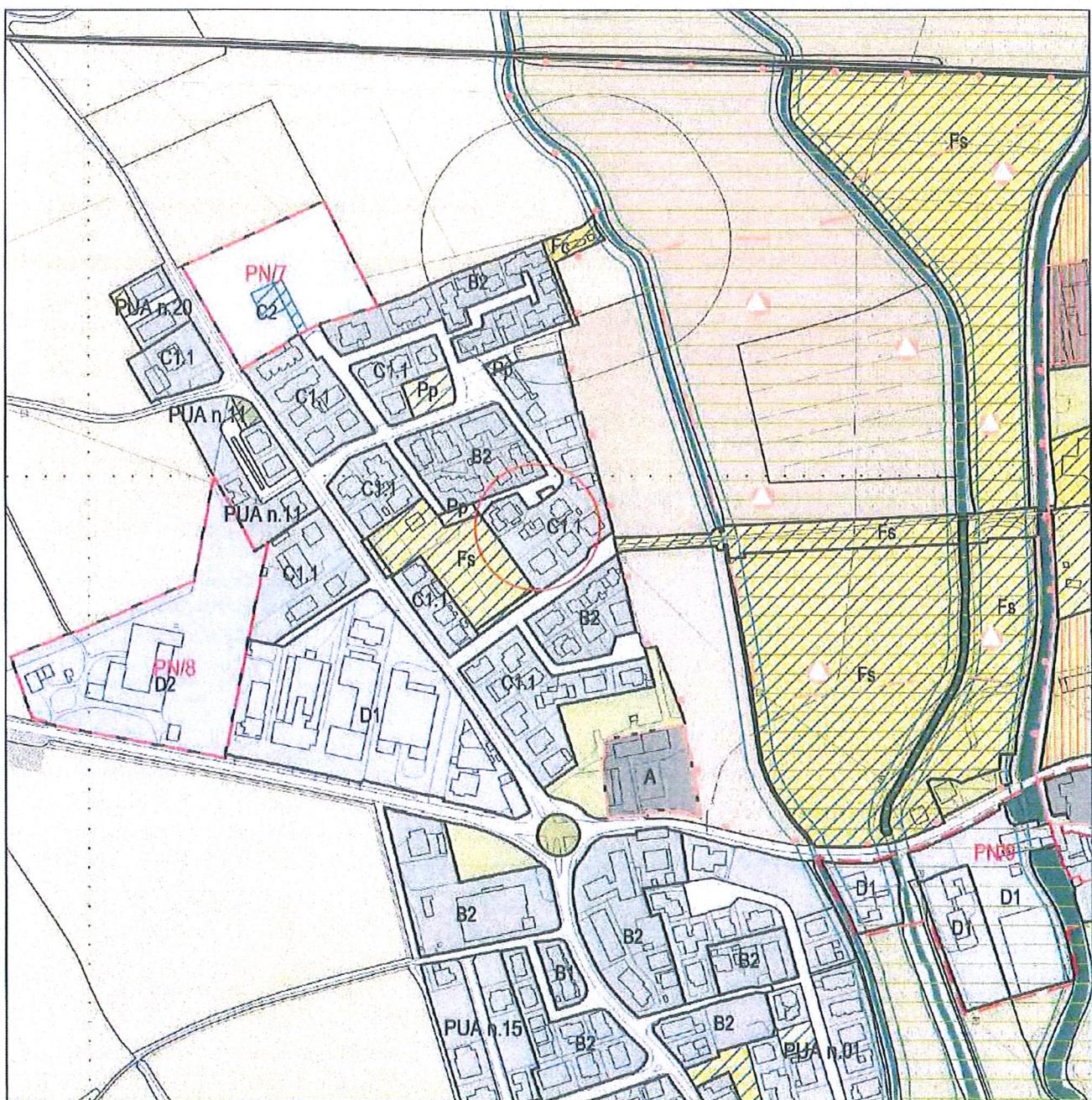
Il Tecnico  
Negri geom. Stefano



Estratto di Mappa  
Scala 1 : 2000  
Comune di Nogara  
Foglio n. 21 - mappali n.150  
aggiornato alla data di presentazione



Estratto Piano degli Interventi  
Scala 1 : 5000  
Comune di Nogara  
Zona C1.1  
Spazi della residenza a bassa densità



MODALITÀ  
L. 29.12.2018 n. 144

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

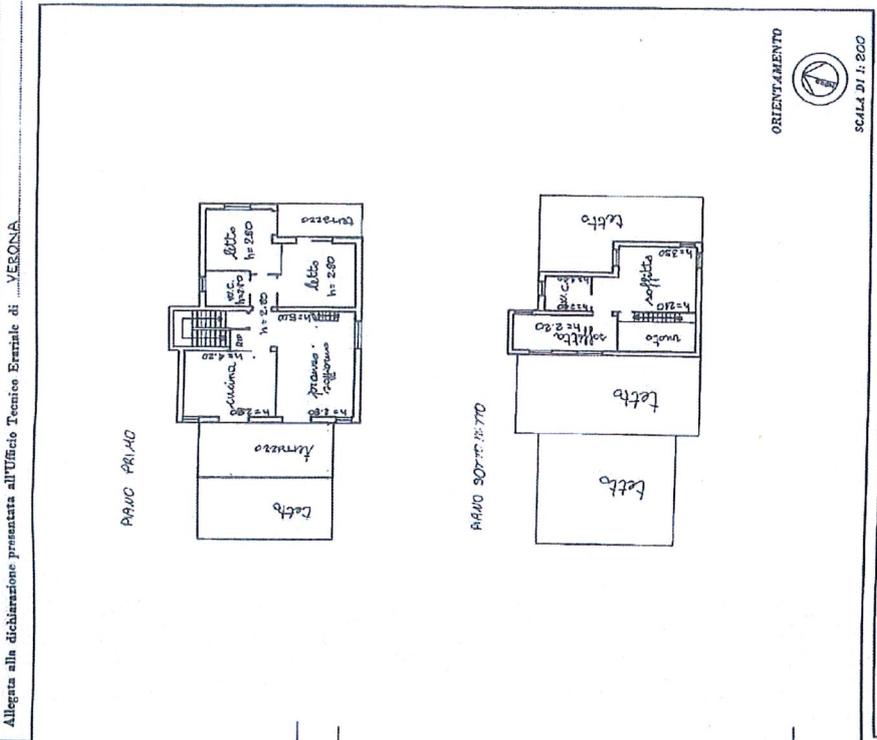
Men. A (Nuove Categorie Edilizie Tributarie)

**Lirc 150**

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

in vigore - LEGGE n. 46 del 28.2.1997 art. 45

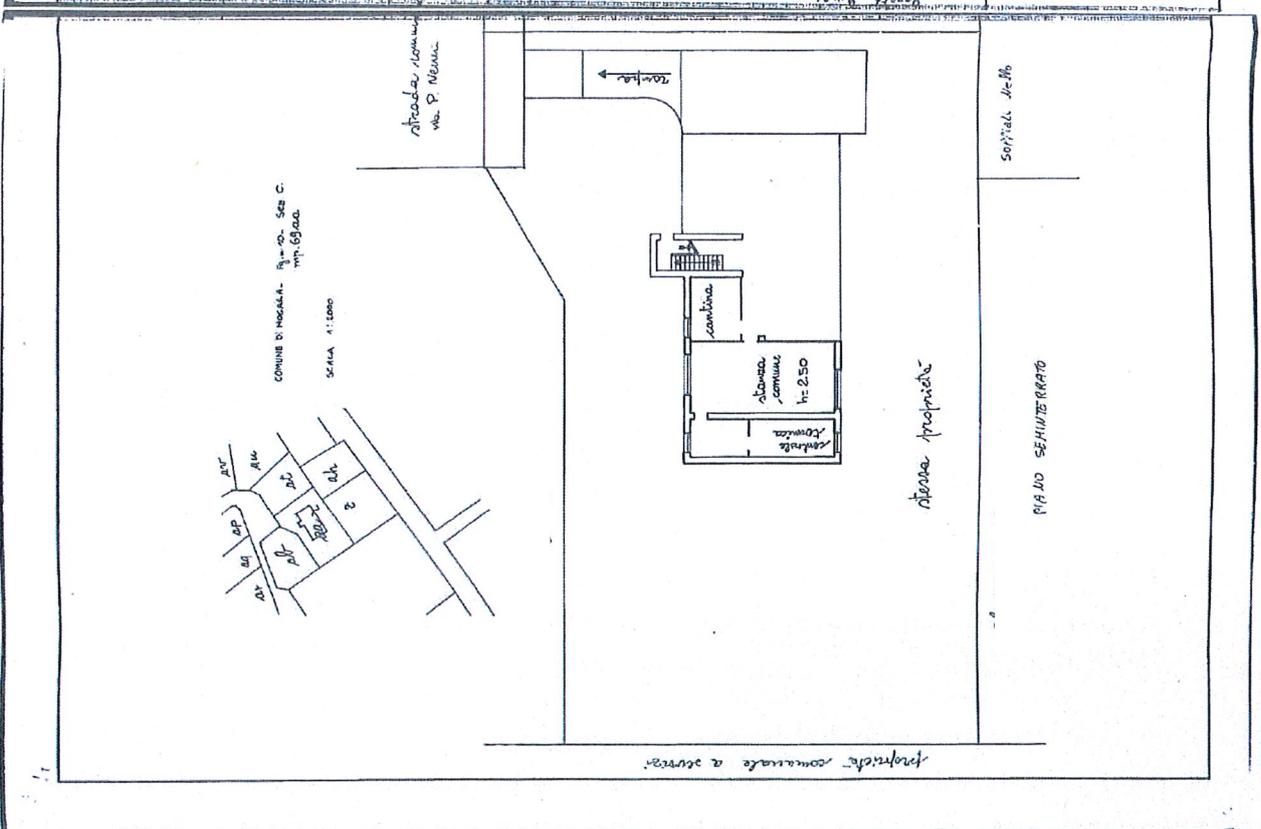
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NOGARARA Via PIETRO NENNI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 17 FEB 2023

PROT. N° 1449/2023



MODULARIO  
E. - n. g. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

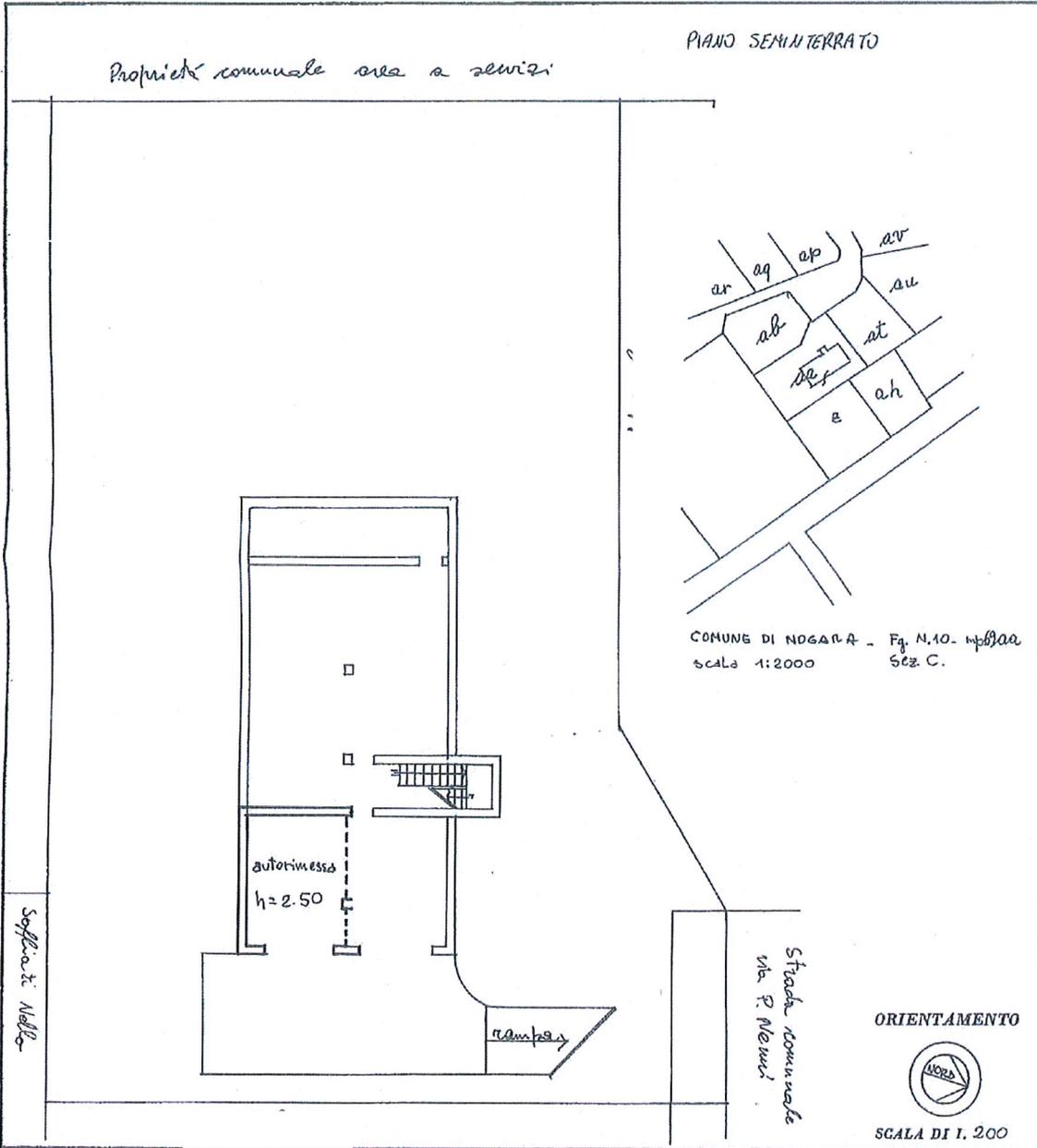
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NOGARA Via PIETRO NENNI

Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	17 FEB 1984	DATI CATASTALI	
PROT. N°	673	Part. n.	
		sez. fg.	
		mapp.	
		sub.	