



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**
dell'immobile sito in **Peschiera del Garda, Via Castelletto, 4** di
proprietà della società

XXXXXX

con sede a **XXXXXXXXXX**



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 **XXXXXX**

| | |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Sopralluogo..... | 3 |
| Individuazione catastale..... | 3 |
| Descrizione dei luoghi..... | 3 |
| Situazione urbanistica..... | 6 |
| Conformità catastale..... | 7 |
| Criteri di stima..... | 7 |
| Consistenza commerciale e stima..... | 8 |
| Vendita in tempi brevi e/o nell'ipotesi di vendita giudiziale..... | 10 |

Sopralluogo

In data 27.02.2025, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile di proprietà della società XXXXXXXX

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 9 , p.lla 273 : <ul style="list-style-type: none"> • sub 25, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 75 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 75 mq, RC € 343,44 |
| Ditta intestataria catastale | XXXXXXXXXX proprietà per 1/1 |

Descrizione dei luoghi

Trattasi di un appartamento situato nel centro storico di Peschiera del Garda (VR), in Via Castelletto, 4 e posto al piano secondo di una palazzina ristrutturata recentemente.

L'accesso avviene per mezzo di un vano scala interno condominiale comprensivo di ascensore.



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

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

L'abitazione si compone di: soggiorno, cucina, disimpegno, n.° 2 camere da letto e servizio igienico.

La tipologia di finiture interne dell'abitazione sono: pavimentazione in seminato moderno in tutta l'unità, porte interne in legno tamburato, pareti intonacate a civile e tinteggiate, radiatori in ghisa, sanitari in porcellana e serramenti esterni (finestre) in legno e vetrocamera.

L'altezza netta interna dell'abitazione è pari a 2,80 m.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta in cucina, oltre agli impianti: elettrico, fognario collegato alla rete pubblica ed idrico-sanitario.

Non è presente l'impianto di raffrescamento estivo.

L'unità immobiliare risulta nel complesso in uno stato manutentivo e conservativo ottimo.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

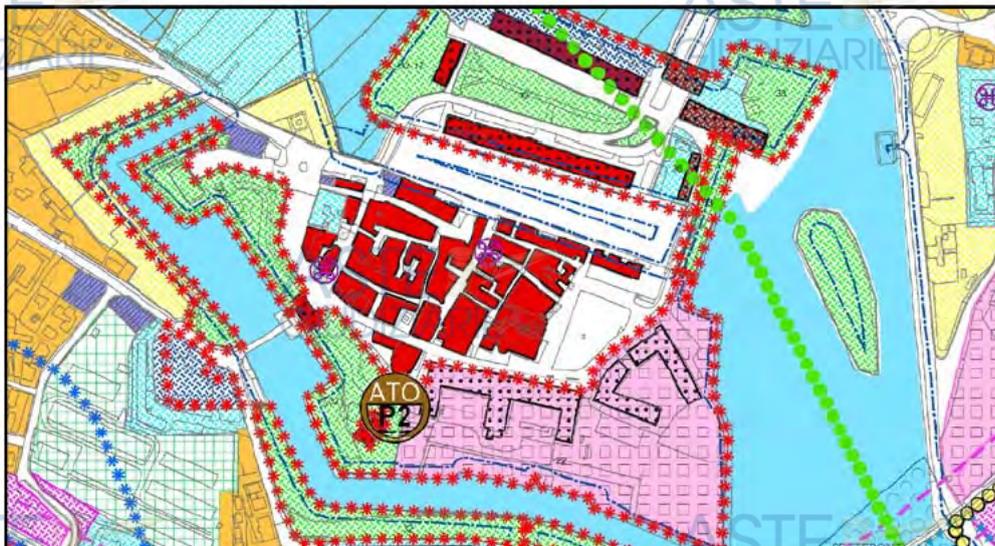
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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 l'immobile ricade in:



Zona A - Centro Storico (rif. artt, da 24 a 58 e art. 31 PI)

Conformità catastale

Dal raffronto tra lo stato rilevato dell'immobile in fase di sopralluogo e la planimetria catastale non sono emerse difformità.

Criteri di stima

FABBRICATI

L'immobile oggetto della presente perizia viene valutato 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 dalla planimetria catastale opportunamente scalata in base alle misurazioni effettuate durante il sopralluogo.

| Identificazione catastale | Piano | Ambito | Superficie | Coeff. | Superficie commerciale | Superficie commerciale TOT. (mq.) |
|---------------------------|---------|--------------|------------|--------|------------------------|-----------------------------------|
| Fg. 9 p.lla 273 sub 25 | secondo | appartamento | 74 | 100% | 74 | 74 |

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 prudentiale 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.

La superficie riportata nella stima è indicativa e di riferimento ed il valore è dunque da intendersi a corpo.

| Identificazione catastale | Piano | Ambito | Superficie commerciale TOT. (mq.) | Valore unitario | Valore per superfici | Valore di stima espresso "a corpo" |
|---------------------------|---------|--------------|-----------------------------------|-----------------|----------------------|------------------------------------|
| Fg. 9 p.lla 273 sub 25 | secondo | appartamento | 74 | €3.300,00 | €244.200,00 | €245.000,00 |

Si può quindi indicare un valore complessivo pari ad **€245.000,00**.

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 € 195.000,00.

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

