



**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: studiomaritalialessio@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

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

**Oggetto:** PARERE DI CONGRUITA' sul valore degli immobili di proprietà della società [REDACTED], ed identificati catastalmente al Comune di Peschiera fg. 10 part.181 sub 23, sub 20 sub 9 e sub. 3



**Incarico:** lo scrivente Geom. Alessio Maritati, iscritto all'Albo dei Geometri di Verona e Provincia, nonché all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, redige la presente relazione tecnica per incarico della società [REDACTED]

**Incarico**

La presente perizia è finalizzata ad esprimere un parere di congruità sull'offerta formulata dalla società ██████████ per l'acquisto di alcuni immobili, ubicati a Peschiera, Via Venezia 37 per l'importo di Euro 700.000,00, come da offerta irrevocabile datata 11.03.2025.

**Parere dell'estimatore**

Si è provveduto preliminarmente all'esame della proposta d'acquisto di cui al paragrafo che precede con quanto rilevato dallo scrivente.

**Individuazione catastale dei beni oggetto di parere**

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

<b>Dati catastali</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> - Comune di Peschiera del Garda, foglio <b>10</b> , p.lla <b>181</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>sub 3</b>, 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</li> <li>• <b>sub 9</b>, categoria C/6 (autorimessa), classe 2, consistenza 16 mq, RC € 57,84</li> <li>• <b>sub 20</b>, categoria C/2 (magazzino), classe 2, consistenza 158 mq, superficie catastale totale 170 mq, RC € 326,40</li> <li>• <b>sub 23</b>, categoria C/1 (negozio), classe 5, consistenza 119 mq, superficie catastale totale 141 mq, RC € 2.249,38</li> <li>•</li> </ul>
<b>Ditta intestataria catastale</b>	██████████ proprietà per 1/1
<b>Terreno di insistenza dei fabbricati</b>	Catasto <b>Terreni</b> - Comune di Peschiera del Garda, foglio <b>10</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>p.lla 181</b>, qualità ente urbano, superficie 2170 mq</li> </ul>

In merito all'offerta irrevocabile di acquisto formulata dalla società ██████████ per l'acquisto degli immobili sopracitati, per l'importo di € 700.000,00, lo scrivente ritiene che detta offerta risulti inferiore al

*f*

valore di stima indicato dallo scrivente e pari a circa € 813.000,00 (si esclude l'area esterna dal conteggio).

Identificazione catastale	Piano	Ambito	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Superficie commerciale TOT. (mq.)	Valore unitario	Valore per superfici	Valore di stima espresso "a corpo"
Fg. 10 p.lla 181 sub 3	primo	abitazione	78	100%	78	80	€ 2.500,00	€ 200.000,00	€ 200.000,00
		balcone	9	100%	9				
Fg. 10 p.lla 181 sub 9	interrato	autorimessa	16	100%	16	16	€ 1.250,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Fg. 10 p.lla 181 sub 20	interrato	magazzino	170	100%	170	170	€ 1.000,00	€ 170.000,00	€ 170.000,00
Fg. 10 p.lla 181 sub 23	terra	negozio	141	100%	141	141	€ 3.000,00	€ 423.000,00	€ 423.000,00
									€ 813.000,00

Va però osservato che lo scrivente ha indicato un valore in condizioni di libero mercato, essendo immobili in parte concessi in locazione a terzi.

L'importo offerto è decurtato di circa il 14% rispetto quanto stimato dallo scrivente.

Nel caso di una vendita effettuata in tempi brevi, come espressamente previsto dalla vigente normativa, si deve prevedere una sensibile riduzione del valore, maggiormente marcata 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 ragionevole ipotizzare quindi che una vendita in tempi brevi potrebbe prevedere una sensibile riduzione di almeno il 20 % del valore sopra esposto e quindi pari ad € 650.000,00 (€ 813.000,00 - 20 %).

Si ritiene che la proposta per l'acquisto per detti immobili nella misura di € 700.000,00, sia pertanto da ritenersi **sostanzialmente congrua**.

Il sottoscritto perito estimatore, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il suo compito tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Verona 09.04.2025

Il perito estimatore  
Geom. Alessio Maritati


