

# VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

DELL'EDIFICIO PLURIFAMILIARE SITO IN C.SO GARIBALDI

N.18/B - VILLAFRANCA DI VERONA (CAPOLUOGO)

DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA GAIARDONI BEATRICE

---



## SCHEDA RIASSUNTIVA

### Scopo della valutazione:

determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di futura alienazione.

Epoca di riferimento della valutazione: gennaio 2023

Data di ultimazione della valutazione: febbraio 2023 (epoca in cui viene redatta la presente perizia e a cui si riferisce la medesima al fine di collocare storicamente il valore a cui si è giunti all'interno delle fluttuazioni del mercato immobiliare e per tenere conto di avvenimenti che possono influenzare la valutazione stessa).

Data ultimo sopralluogo: 31 gennaio 2023

Indirizzo: C.so G.Garibaldi n. 18/b - Villafranca di Verona (Verona).

Descrizione: trattasi di un edificio residenziale plurifamiliare disposto su quattro piani: p.seminterrato (cantina)-p rialzato (ingresso) - p.primo (sono disposti due appartamenti); p.secondo (sono disposti due appartamenti); p.terzo-sottotetto (soppalco).

Consistenza: la superficie complessiva dell'area su cui insiste il fabbricati è di 367 mq catastali;

Proprietà: Gaiardoni Beatrice (nuda proprietaria)-Serpelloni Lidia (usufruttuaria);

Attuale uso: residenziale

Identificativi catastali: Catasto Terreni : foglio 45 particella 1156;  
Catasto Urbano : foglio 45 particella 1156 sub. 31-39-43-44;

## 1. MANDATO

La sig.ra Serpelloni Lidia, madre della sig.ra Gaiardoni Beatrice ha incaricato il sottoscritto ing.jr. Biasi Pietro Marzio con studio in Via Don Adamo Fumano n.26 -37069 Villafranca di Verona al fine di predisporre la presente stima, con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del compendio in oggetto in funzione dell'eventuale divisione/alienazione.

## 2. ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e trattandosi di valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dalla proprietà e precisamente la documentazione inerente le autorizzazioni edilizie fino ad oggi rilasciate e reperiti presso gli Uffici Comunali (Edilizia- Urbanistica) del Comune di Villafranca di Verona; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi messi a disposizione del valutatore.

I dati tecnici messi a disposizione dalla parte committente ed utilizzati nella presente relazione di stima sono stati desunti dalla seguente documentazione :

- documenti catastali ed ipotecarie dal portale SISTER dell'agenzia delle Entrate;
- progetti ed autorizzazioni edilizie fornite dalla proprietà;

Si precisa che la valutazione immobiliare dell'intero compendio è subordinata all'attuazione delle seguenti condizioni:

- piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile da alienare e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli, oneri, censi, pesi, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali, che ne diminuiscano il pieno godimento o la libera disponibilità;

- assenza di gravi prescrizioni pregiudizievoli dettate dal vincolo ambientale e paesaggistico (D.M. 29/04/1960 - D.Lgs 22 gennaio 2004, nr. 42);
- assenza di limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse derivanti dalla zonizzazione acustica;
- assenza di gravi vincoli idrogeologici;
- assenza o verifica di eventuali limiti all'edificabilità;
- assenza di altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni di proprietà, diritti di prelazione, etc.);

Si esonera il sottoscritto valutatore da valutare il presente cespite, escludendo il gravame del diritto di usufrutto.

### 3. UBICAZIONE

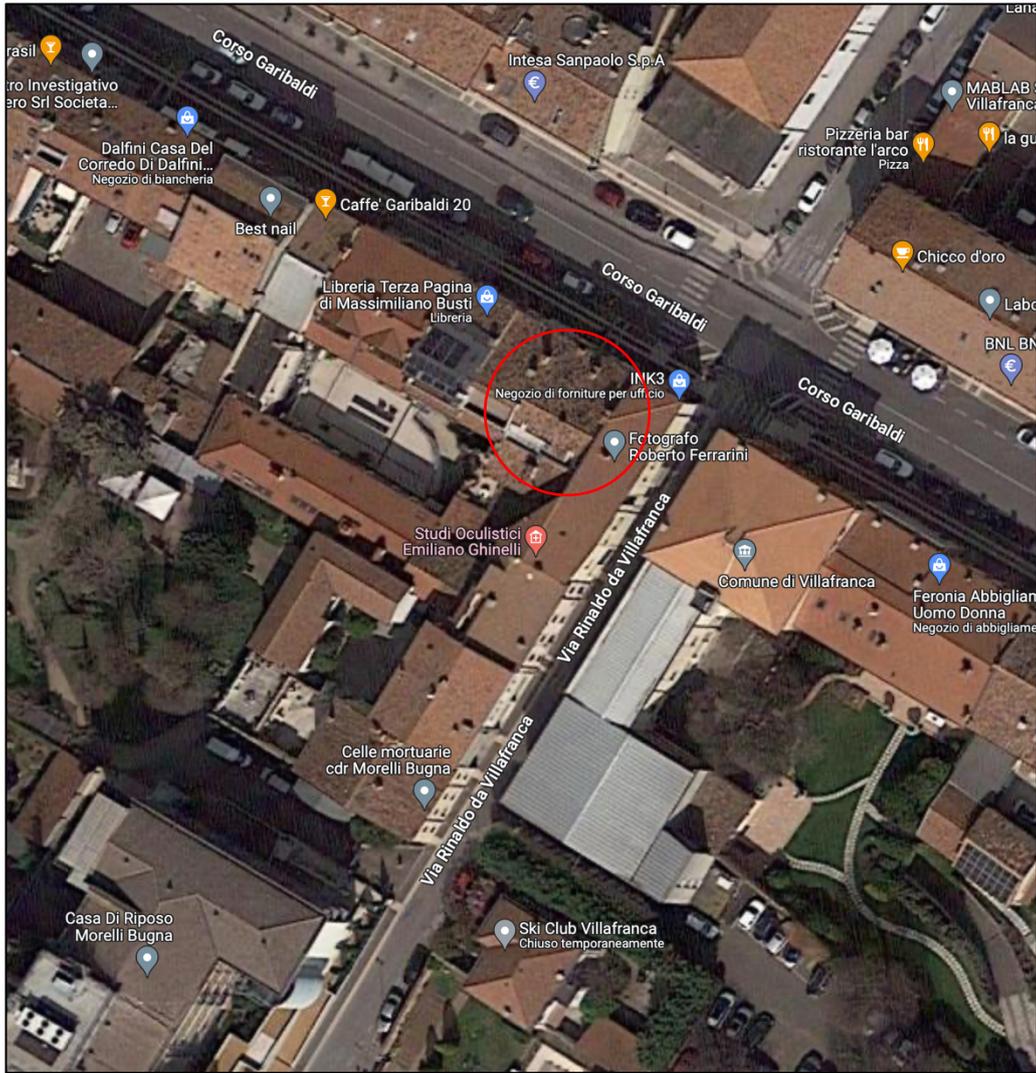
Il compendio immobiliare in esame è posto nell'immediata periferia sud del capoluogo di Villafranca di Verona. L'edificio è stato realizzato su un lotto della superficie complessiva di 367 mq (catastali).

Il compendio confina :    -a nord   con   C.so G.Garibaldi  
                                  -a ovest con mn 424-23  
                                  -a sud    con mn.847-848-255-629  
                                  -a est    con mn.19-629

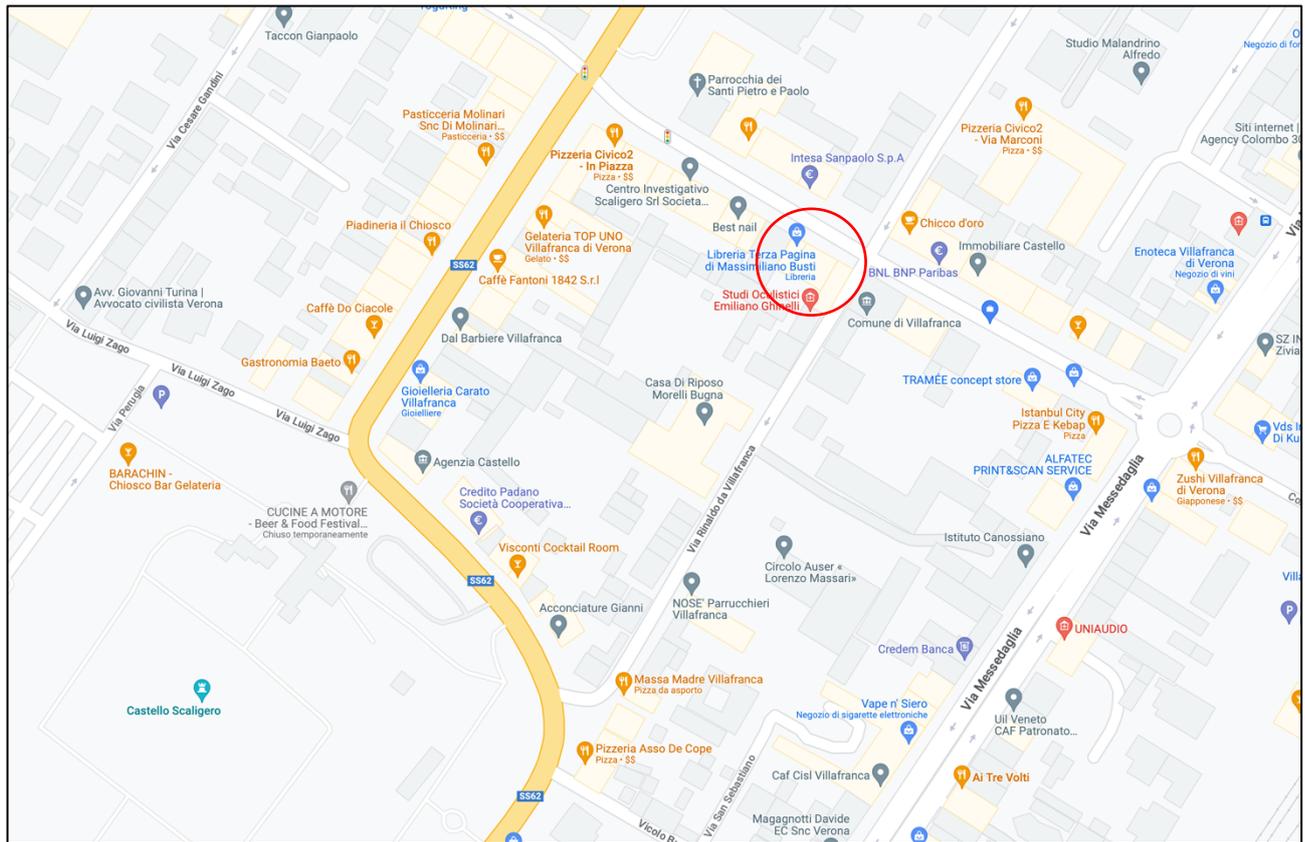
(Per una migliore definizione dei confini, V. brano di mappa catastale allegata).



ortofoto\*



ortofoto\*



stradario\*

\*Google Maps

#### 4. DESCRIZIONE

Tale immobile risulta inserito nel nucleo del centro storico del Capoluogo in un'area caratterizzata dalla presenza di immobili con tipologia cortina disposti generalmente su due-tre piani fuori terra con destinazione prevalente residenziale da condomini, da alcuni negozi e uffici concentrati per la maggior parte ai piani terra e dalla presenza nell'intorno di scuole di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> grado, Municipio, banche.

In tale contesto si evidenzia la mancata presenza di attività industriali o artigianali insalubri o pericolose.

Non esistono sui beni in oggetto, vincoli paesaggistici-architettonici-militari ovvero servitù, elettrodotti/oleodotti aerei o interrati .

Sotto l'aspetto viabilistico l'edificio è posto a poche centinaia di metri a ovest, dalla piazza principale del centro, punto di partenza/arrivo degli autobus di linea ed a est dalla stazione ferroviaria Verona- Modena.

Si esime il valutatore da verifiche su procedure ipotecarie o concorsuali in atto.

L'impianto planimetrico dell'area è rettangolare così come l'edificio in oggetto disposto su quattro piani: il piano seminterrato destinato a cantina (da sub. 30 a sub 32); al p.terra, si sviluppano due negozi (sub2-29) e un portico di accesso alla corte retrostante(sub 28) al piano primo tre appartamenti (sub 34-35-42) al p. secondo due unità (sub 43-44-34) e all'ultimo piano (sottotetto) sono disposti alcuni locali a proseguo delle unità del piano secondo.

L'accesso alle unità avviene sia dal fronte strada che dall'androne (sub 28) comune a tutte le unità ; i vari piani dell'edificio sono collegati da scale interne.

La situazione catastale rispecchia lo stato di fatto degli immobili.

Per quanto alle specifiche costruttive l'edificio è realizzato in muratura portante perimetrale e di spina in ciottolo di fiume e malta, e solai intermedi e del tetto in legno; copertura in coppi; divisori interni in laterizio e pavimentazioni in nonché rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica, serramenti esterni ed interni in legno, scuri in legno; impianto elettrico e termico tradizionale funzionante a gas metano; l'edificio non è dotato di impianto fotovoltaico.

L'area su cui si sviluppa l'intero compendio, ha una superficie catastale di complessivi 367 mq.

L'accesso a tale compendio avviene da C.so Garibaldi n.18-18A-18B-20 (dal fronte strada all'androne sub 28 comune a tutte le unità).

L'unità residenziale è dotata delle reti tecnologiche primarie (acquedotto-fognatura-energia elettrica-telefonica-gas).

L'impianto dell'intero compendio in cui è posto l'edificio risulta già esistente dal Catasto Austriaco e successivamente è stato oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione originariamente negli anni '80-'90.

Lo stato manutentivo dell'unità è "normale", per il quale non necessita interventi manutentivi se non migliorativi, sotto l'aspetto energetico alla luce delle nuove normative nell'ambito del risparmio delle risorse energetiche.

destinazione d'uso	Caratteristiche costruttive	Stato manutentivo
appartamento -	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Murature perimetrali in muratura di ciottolo e calce tinteggiate in condizioni discrete;</li> <li>• Pareti interne in tramezze di laterizio intonacate e tinteggiate, in condizioni discrete con alcune cavillature;</li> <li>• Solai intermedi in legno;</li> <li>• Serramenti in legno con vetri termoisolanti e scuri in legno</li> <li>• Impianto termico sottotraccia, alimentato a metano, con caldaia funzionante a gas metano e caloriferi in ghisa ;</li> <li>• Condizionatore d'aria: esistente;</li> <li>• Impianto idrico sottotraccia, alimentazione da acquedotto comunale;</li> <li>• Impianto fognario: servizi allacciati alla fognatura c.le di c.so Garibaldi</li> <li>• Impianto elettrico tradizionale, sottotraccia ,tensione 220V;</li> <li>• Pavimenti in granito/parquet di legno in condizioni sufficienti;</li> <li>• Rivestimento bagni e cucina in ceramica, condizioni sufficienti;</li> <li>• Sanitari (lavabo-bidet-vaso w.c.,piatto doccia,rubinetteria cromata, in condizioni scadenti;</li> <li>• Tinteggiatura interna in pittura lavabile;</li> <li>• Serramenti interni in porte di legno tamburate con serrature in ottone ;</li> </ul>	normale

Non sono presenti tabelle millesimali nè un amministratore di condominio.

## 5. PROPRIETÀ

Gli immobili oggetto della presente stima provengono all' attuale proprietaria dal seguente atto:

- atto di donazione a firma del notaio G.Calvelli rep.5853 del 2/8/2022 registrato all'Ufficio del Registro di Verona al n.29983 del 11.8.2022 trascritto alla CC.RR.II. di Verona il 12.8.2022 dai nn. RG dal 36660 al 36665 ; RP.dai nn.26700 al 26705.

## 6. INQUADRAMENTO URBANISTICO

La vigente strumentazione urbanistica comunale è costituita dal:

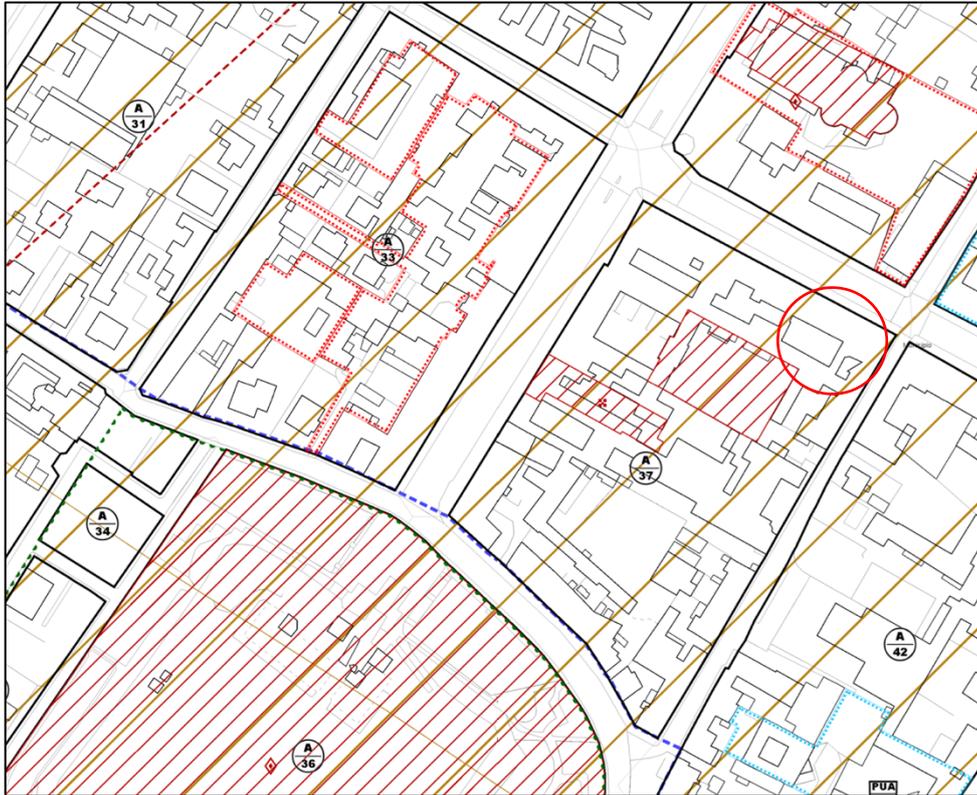
- Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato con delibera del C.C. n.4 del 20.2.2014 ed ratificato con delibera della GRV n.889 del 13.7.2015 ;
- Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Villafranca di Verona è stato approvato con delibera del C.C. con propria deliberazione del 18.4.2018 n. 19.

Nel vigente Piano Interventi (ex Piano Regolatore), l'area su cui sorge l' edificio in oggetto, è inserito in zona territoriale omogenea (Z.T.O.) "A-Centro Storico" intervento a cui è soggetto l'edificio: "*ristrutturazione*", le cui specifiche modalità di attuazione degli interventi su tale area, sono indicate nelle allegate disposizioni delle Norme Tecniche Operative del citato P.I..

# Tav.02.05 - CAPOLUOGO NORD

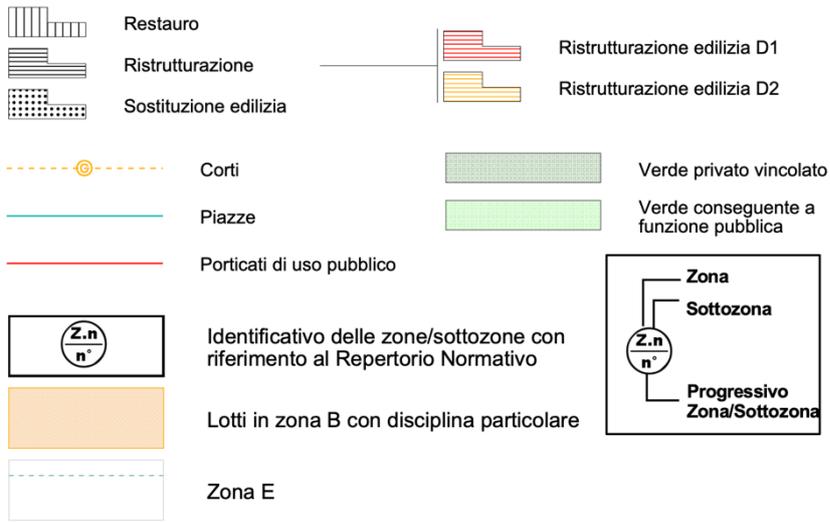
Scala 1:2.000

## ZONE SIGNIFICATIVE



### Interventi edilizi

ART. 56



ARTT. 56-59, 61

ART. 58

ART. 65

# Tav.03.01

Scala 1:1.000

## MODI E TIPI DI INTERVENTO



Elaborato  
**T03.01**  
Scala  
**1:1.000**

### Piano degli Interventi Centro Storico - Villafranca. S. Giovanni della Paglia

**LEGENDA** NTO

 Perimetro del centro storico Art. 56

 Zone A con disciplina specifica con riferimento nel Repertorio Normativo allegato alle NTO.

 Ambito assoggettato a PUA

 Ambito da assoggettare a PUA

 Unità di intervento urbanistico

 Carature urbanistiche

**Interventi edilizi ed urbanistici**

 Unità edilizia

 Restauro

 Ristrutturazione edilizia ( d1=parziale e d2=totale)

 Sostituzione edilizia

 Ristrutturazione urbanistica

**Disposizioni particolari**

 Edifici di cui è ammesso il sopralzo fino a metri 5,00

 Edifici esistenti in cui sono ammessi esclusivamente di tipo a, b, c, d (ex. d.G.V. 819/89)

 Edifici di cui è ammesso il sopralzo fino al livello dell'edificio adiacente più basso

Numero identificativo del Piano Attuativo in riferimento al Repertorio Normativo allegato alle NTO

# Tav.03.02

Scala 1:1.000

## DESTINAZIONE D'USO PUBBLICO E PRIVATO

tombolan&associati

Elaborato  
**T03.02**  
Scala  
**1:1.000**

### Piano degli Interventi Centro Storico - Villafranca. S. Giovanni della Paglia

LEGENDA

NTO



Perimetro del centro storico

Art. 56



Ambito assoggettato a PUA



Numero identificativo del  
Piano Attuativo in riferimento  
al Repertorio Normativo  
allegato alle NTO



Ambito da assoggettare a PUA



Aree per l'istruzione



Aree per attrezzature di interesse comune



Aree per attrezzature a parco, gioco e sport



Aree per parcheggi

#### Aree per l'istruzione

- 01 - Asilo Nido
- 02 - Scuola dell'infanzia
- 03 - Scuola primaria
- 04 - Scuola dell'obbligo
- 05 - Scuola superiore

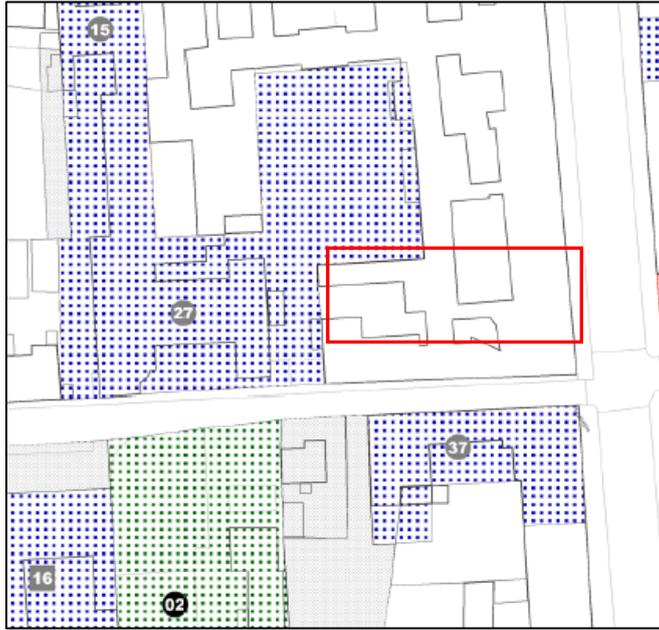
#### Aree per attrezzature di interesse comune

- 09 - Chiesa
- 10 - Centri religiosi e dipendenze
- 11 - Conventi
- 14 - Museo del Risorgimento
- 15 - Biblioteca
- 16 - Centro culturale
- 17 - Centro sociale
- 18 - Sale riunioni, auditorium
- 22 - Teatro
- 27 - Casa per anziani
- 28 - Assistenza sociale
- 32 - Centro sanitario poliambulatoriale
- 37 - Municipio
- 46 - Caserma
- 52 - Ufficio postale
- 54 - Impianti telefonici
- 63 - Impianti idrici
- 73 - Stazione ferroviaria

- Standard esistente (Pubblico)
- Standard di progetto (Pubblico)
- Standard esistente (Privato)

#### Aree per attrezzature a parco, gioco e sport

- 82 - Area gioco bambini
- 83 - Giardino pubblico di quartiere
- 86 - Parco urbano
- 93 - Piazza



# Tav.03.03

Scala 1:1.000

## COORDINAMENTO GENERALE DEGLI INTERVENTI

tombolan&associati

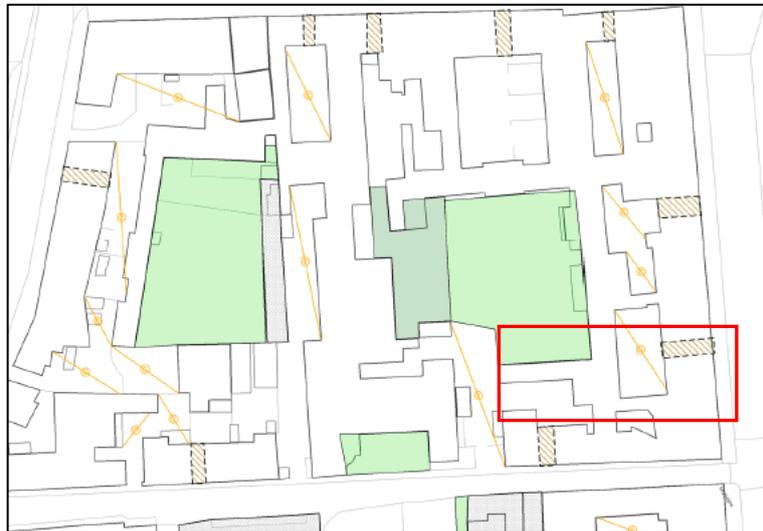
Elaborato  
**T03.03**  
Scala  
**1:1.000**

**Piano degli Interventi**  
**Centro Storico - Villafranca. S. Giovanni della Paglia**

LEGENDA

NTO

-  Perimetro del centro storico Art. 56
  -  Zone A con disciplina specifica con riferimento nel Repertorio Normativo allegato alle NTO.
  -  Ambito assoggettato a PUA 
  -  Ambito da assoggettare a PUA 
  -  Sagoma limite dei nuovi edifici negli interventi di sostituzione edilizia
  -  Sagoma limite dei nuovi edifici negli interventi di ristrutturazione urbanistica
  -  Verde privato vincolato
  -  Verde conseguente a funzione pubblica
  -  Parcheggi
  -  Passaggi coperti esistenti / progetto
  -  Porticati e spazi coperti
- Numero identificativo del Piano Attuativo in riferimento al Repertorio Normativo allegato alle NTO



## NORME TECNICHE OPERATIVE E REPERTORIO NORMATIVO

### **CAPO I - LA STRUTTURA STORICA**

#### **ART. 56 - Zone "A"**

1. Sono le parti del territorio in cui è presente un tessuto urbanistico consolidato nel tempo con la presenza di edifici di interesse storico-architettonico ed ambientale.  
Il P.I. prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.
2. Il P.I. individua come zone "A":
  - a) le zone all'interno del perimetro dei centri storici di Alpo, Calzoni, Dossobuono, Ganfardine, Pozzomoreto, Rosegaferro, Volpare di Sopra e Volpare di Sotto, Quaderni, Villafranca per cui si applica la disciplina di cui alla Variante approvata
  - b) le zone all'esterno del perimetro dei centri storici di cui al punto precedente comprendenti le corti e i nuclei di antica origine.
3. Nelle tavole T3\_01, T3\_02, T3\_03 in scala 1:1.000 sono indicate le aree a servizi presenti nelle zona A.
4. All'interno delle zone A, nelle more della variante al PI di specifico approfondimento, si applica con le sopraggiunte innovazioni normative del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 e con limitati aggiornamenti, la previgente disciplina del PRG approvata con DGR n.819 del 14/02/1989 compatibile con il PAT, sotto riportata.

#### **Art. 56.1 – Attuazione degli interventi nelle zone A**

1. Il P.I. definisce le unità edilizie, gli ambiti ed i relativi interventi sia di tipo edilizio che di tipo urbanistico.  
In particolare sono indicati:
  - a) con contorno in grassetto le porzioni elementari di territorio in cui è ammesso l'intervento di tipo edilizio; porzioni elementari chiamate "unità edilizie";
  - b) con contorno a segno tratteggiato le porzioni di territorio, edificate o meno, in cui è ammesso l'intervento di tipo urbanistico ed assoggettate pertanto a piano attuativo.
2. Apposito simbolo precisa per ogni unità di intervento urbanistico il massimo peso volumetrico della ristrutturazione urbanistica e l'altezza massima dei relativi edifici, la cui sagoma limite figura negli elaborati grafici.
3. All'interno degli ambiti dei PUA vigenti si applica la relativa disciplina.

#### **Art. 56.2 – Interventi edilizi ed urbanistici**

1. In tutte le unità edilizie sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001.
2. Il P.I. negli elaborati grafici indica le restanti modalità di intervento ammesse per ogni singola "unità edilizia" sempre in relazione al citato art.3 del D.P.R. 380/2001 e più precisamente:
  - c) interventi di restauro e risanamento conservativo;
  - d) interventi di ristrutturazione edilizia;
  - e) interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

All'interno della categoria d) sono previsti interventi graduati in relazione alle caratteristiche rilevate nelle unità edilizie come indicato nei successivi articoli.

3. La precisazione degli interventi nella unità edilizia interessata è subordinata e conseguirà alla presentazione, da parte del richiedente di idonea documentazione d'indagine, certificata da tecnico abilitato, atta a sostenerla come indicato.

L'ufficio può comunque richiedere approfondimenti ovvero formulare osservazioni.

#### **Art. 56.4 – Interventi di tipo b: manutenzione straordinaria**

1. Sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria come definiti dall'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, per quanto compatibili con la tutela degli elementi di interesse culturale/architettonico presenti e con i caratteri del centro storico.

#### **Art. 56.5 – Interventi di tipo c: restauro e risanamento conservativo**

1. Sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo come definiti dall'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne corretti requisiti di funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono le destinazioni compatibili.
2. In relazione al diverso grado di valore architettonico, storico, culturale ed ambientale ed al degrado strutturale dell'edificio considerato o di parte di esso quale risulterà dalla specifica documentazione di indagine predisposta dal richiedente ai sensi degli artt. 56.15, 56.16, 56.20 sono ammessi interventi graduati ed articolati volti al recupero ed alla tutela degli elementi di interesse presenti, incluse anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratteristiche della suddivisione fondiaria o anche solo colturale del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio, i volti di accesso alle corti interne.

#### **Art. 56.6 – Interventi di tipo d: ristrutturazione edilizia**

1. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 per quanto compatibili con la tutela degli elementi di interesse culturale/architettonico presenti e con i caratteri del centro storico come di seguito specificato.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia vanno articolati in base alle condizioni indicate nelle classi d1 e d2:
  - ristrutturazione edilizia d1:
    - a) interventi di risanamento e ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
    - b) interventi di rinnovo, anche parziali sostituzioni, degli elementi dell'impianto strutturale verticale interno;
    - c) interventi di rinnovo o parziale sostituzione delle strutture orizzontali che non denuncino la caratteristica di struttura a vista e che dovranno invece essere soggette a intervento di ripristino.
    - d) interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali purché non di pregio;
    - e) interventi di sostituzione delle strutture di copertura, salvi gli interventi di ripristino per quelle aventi caratteristiche di struttura a vista, sempre mantenendo le quote di gronda e di colmo;

È comunque escluso il totale svuotamento e rifacimento dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno, nonché la demolizione totale e ricostruzione.

In ogni caso deve essere prevista la rimozione degli elementi superfetativi come descritti al punto precedente.

- ristrutturazione edilizia d2: a questa classificazione oltre i casi previsti al 3° comma di questo articolo si potrà giungere per quegli organismi edilizi che già sono stati oggetto di recenti radicali trasformazioni interne pur conservando il loro interesse ambientale o decorativo a livello generale.

Per essa sono ammessi, nel rispetto delle facciate prospettanti verso strada interventi fino alla completa trasformazione dell'organismo preesistente del quale va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, salvo l'eliminazione delle superfetazioni e salvo anche il recupero ed il riutilizzo, anche a livello di semplice inserto e/o reperto, di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale.

3. Per le unità edilizie nelle quali non sono specificate le condizioni di ristrutturazione (d1 e d2) gli interventi compresi nella ristrutturazione compatibili con il recupero e la tutela degli elementi di interesse presenti (incluse anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratteristiche della suddivisione fondiaria o anche solo colturale del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio, i volti di accesso alle corti interne) e con i caratteri morfologici del centro storico, sono precisate dal progetto, a seguito della richiesta documentazione di indagine, con riferimento all'articolazione delle condizioni di ristrutturazione sopra articolate d1 e d2.

#### **Art. 56.7 – Interventi di tipo e1: sostituzione edilizia**

1. E' prevista la ricomposizione del tessuto edilizio mediante la ricostruzione tipologicamente coerente degli organismi edilizi preesistenti attraverso un insieme sistematico di interventi di restauro del tessuto edilizio; le opere saranno attuate anche mediante singolo titolo abilitativo.
2. Tali unità edilizie possono essere sostituite con altre diverse anche mediante l'adeguamento volumetrico eventualmente necessario al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente.

In ogni caso la volumetria ammissibile sarà quella risultante dalla superficie racchiusa dalla sagoma limite esistente, oppure previsti per i nuovi edifici, per la loro altezza attuale, oppure, ove indicato, per quella massima imposta come indicato negli elaborati grafici del P.I.

3. Sono tuttavia ammessi rispetto l'assetto planimetrico da considerarsi come linea di massimo inviluppo scostamenti e modifiche dell'ordine del 10%.
4. I volumi di edifici o parte di essi ammessi in sostituzione edilizia, ma non campiti e non compresi nell'inviluppo della sagoma limite suddetta, si intendono dalla stessa sostituiti e sono pertanto da demolirsi all'atto dell'edificazione sostitutiva.
5. Deve comunque essere assicurata la coerenza progettuale nell'intera unità edilizia.

#### **Art. 56.8 – Interventi di tipo e2: ristrutturazione urbanistica**

1. Per interventi di ristrutturazione urbanistica si intendono, in armonia con quanto previsto all'art.3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio o parte di esso con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione nel disegno degli spazi aperti o scoperti, dei confini della proprietà, degli isolati e della rete stradale.
2. Questo tipo di intervento è consentito negli edifici campiti come indicato e secondo i perimetri assoggettati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo che deve precedere l'intervento edilizio, entrambi individuati negli elaborati grafici del P.I.
3. Nel piano urbanistico attuativo è ammesso precisare le soluzioni indicate dagli elaborati grafici del PI per quanto riguarda l'organizzazione generale degli spazi scoperti, la viabilità privata di servizio, la definizione degli accessi e dei porticati di uso pubblico, fermo restando il rispetto degli allineamenti sulle strade.
4. Nella redazione dei piani attuativi dovranno rispettarsi gli allineamenti previsti dagli elaborati grafici del PI per ogni intervento, da cui comunque sono ammessi scostamenti planimetrici, dell'ordine del 10%.  
Fermo restando il volume massimo ammesso e l'altezza massima già approvati, e il rispetto degli allineamenti lungo le strade, gli assetti planimetrici previsti dagli elaborati del PI sono puramente indicativi.
5. L'altezza indicata per gli edifici è quella massima di riferimento, nella progettazione la stessa va graduata nei vari corpi di fabbrica in modo da rispettare il volume massimo consentito.
6. Per gli edifici di cui le tavole di piano indicano la ristrutturazione urbanistica, in attesa della sua attuazione è ammessa soltanto l'ordinaria e la straordinaria manutenzione.

#### **Art. 56.9 – Interventi per edifici privi di tutela e di intervento codificato**

1. Negli edifici privi di tutela e di intervento codificato, esterni agli ambiti dei PUA, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art.3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 a condizione che si provveda al riordino delle relative aree di pertinenza.
2. Gli interventi negli edifici privi di tutela e di intervento codificato, interni agli ambiti dei PUA, sono definiti dall'art.56.18.
3. Possono applicarsi le modalità operative previste per la ristrutturazione edilizia d2 nel rispetto della morfologia del Centro Storico, rispettando le altezze massime indicate o, in assenza di indicazioni, con altezza non superiore a quella degli edifici con grado di tutela presenti in un intorno di 50metri.

*omissis...*

### Art. 56.11 – Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso sono quelle consentite per le zone residenziali di cui all'art.13 delle presenti norme, compatibili con i valori da tutelare e i caratteri del centro storico.

### Art. 56.12 – Distanze dai confini e tra edifici

1. Le distanze dai confini e tra edifici sono quelle disciplinate all'art.16 delle presenti norme.

### Art. 56.13 – Altezza minima per edifici con grado di protezione “c” e “d”.

1. Per tutti gli interventi edilizi che comportino evidente miglioramento delle condizioni igieniche, è ammessa un'altezza utile netta dei piani con un minimo assoluto di m. 2,40.
2. Tale altezza è ammessa anche per le attività non residenziali, a condizione che siano rispettate le norme di igiene del lavoro ed antinquinamento, purché l'aerazione sia garantita da idoneo impianto di ventilazione meccanica o di condizionamento.

...omissis ...segue da paragr.56.13 a 56.21

Di seguito si indicano gli atti autorizzativi edilizi (conc.edilizie-abitabilità-agibilità), rilasciati dal Comune di Villafranca di Verona, propri dell'edificio in oggetto; il seguente elenco è stato rilasciato su richiesta della proprietà all'Ufficio Edilizia Privata del Comune :

The screenshot shows a web browser window with the URL [10.214.40.100/ArchGest/admin.php?funzione=cerca\\_pratica&argomento=ricerca\\_pratiche](http://10.214.40.100/ArchGest/admin.php?funzione=cerca_pratica&argomento=ricerca_pratiche). The page displays a list of building permits with the following details:

- X** **GAIARDONI GIUSEPPE E LUIGI**  
n. arch.: **101** - Anno: **1982** - n. prot.: **2278**  
**PC** per **CONSTRUZIONE DI UN POGGIOLO**, in Via **GARIBALDI, 18**,  
[A.E.](#) - [Plan.](#) ([zip](#))
- X** **GAIARDONI LUIGI**  
n. arch.: **289** - Anno: **1982** - n. prot.: **12935**  
**PC** per **RIPRISTINO TINTEGGIATURA FACCIATA FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE**, in Via **C.SO GARIBALDI**,  
[A.E.](#) ([zip](#))
- X** **GAIARDONI LUIGI**  
n. arch.: **358** - Anno: **1992** - n. prot.: **11225**  
**PC** per **RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO COMMERCIALE E RESIDENZIALE**, in Via **C.SO GARIBALDI**,  
[A.E.](#) - [Plan.1](#) - [Plan.2](#) - [Plan.3](#) ([zip](#))
- X** **GAIARDONI GIUSEPPE LUIGI**  
n. arch.: **17** - Anno: **1994** - n. prot.:  
**ABI** per , in Via **C.SO GARIBALDI**,  
[A.E.](#) ([zip](#))
- X** **GAIARDONI LUIGI**  
n. arch.: **57** - Anno: **1995** - n. prot.:  
**AGI** per **1 NEGOZIO AL PIANO TERRA**, in Via **C.SO GARIBALDI, 20**
- X** **GAIARDONI - SARTORI LUIGI - LIDIA**  
n. arch.: **176** - Anno: **1995** - n. prot.: **6962**  
**PC** per **STRAORDINARIA MANUTENZIONE**, in Via **C.SO GARIBALDI**,  
[A.E.](#) - [Plan.](#) ([zip](#))

comune\_due x Libero Mail - login x +

10.214.40.100/ArchGest/admin.php?funzione=cerca\_pratica&argomento=ricerca\_pratiche 130%

www.comune.villafranca.vr.it

- X GAIARDONI LUIGI**  
n. arch.: **298** - Anno: **1995** - n. prot.: **22441**  
**ASV** per **OPERE INTERNE** -, in Via **C.so GARIBALDI**,
- X GAIARDONI LUIGI**  
n. arch.: **188** - Anno: **1996** - n. prot.: **7135**  
**PC** per **PROROGA FINE LAVORI**, in Via **C.SO GARIBALDI**,
- X GAIARDONI LUIGI**  
n. arch.: **515** - Anno: **1996** - n. prot.: **23958**  
**PC** per **TINTEGGIATURA FABBRICATO**, in Via **C.SO GARIBALDI**,
- X GAIARDONI LUIGI**  
n. arch.: **174** - Anno: **1997** - n. prot.: **7921**  
**PC** per **PROROGA CONC. EDILIZIA PER ULTIMAZIONE LAVORI**, in Via **C.SO GARIBALDI**,
- X GAIARDONI - SARTORI LUIGI - LIDIA**  
n. arch.: **315** - Anno: **1998** - n. prot.: **9194**  
**PC** per **OPERE COMPLETAMENTO IN SANATORIA**, in Via **C.SO GARIBALDI**,
- X GAIARDONI LUIGI**  
n. arch.: **28** - Anno: **2000** - n. prot.:  
**ABI** per , in Via ,  
**A.E. ( zlp )**

osped Evidenzia Maiuscole/minuscole Segni diacritici Parole intere Corrispondenza 2 di 4

Scrivi qui per eseguire la ricerca 0°C Soleggiato 08:12 11/01/2023

comune\_due x Libero Mail - login x +

10.214.40.100/ArchGest/admin.php?funzione=cerca\_pratica&argomento=ricerca\_pratiche 130%

www.comune.villafranca.vr.it

- X GAIARDONI LUIGI LUIGI**  
n. arch.: **398** - Anno: **2001** - n. prot.: **21684**  
**DC** per **RISTRUTTURAZIONE RUSTICI ESISTENTI IN VIA GARIBALDI - VILLAFRANCA**, in Via **VIA GARIBALDI - VILLAFRANCA**,
- X GAIARDONI LUIGI LUIGI**  
n. arch.: **475** - Anno: **2002** - n. prot.: **9515**  
**DC** per **COMPLETAMENTO OPERE DI UN APPARTAMENTO E REALIZZAZIONE DI DUE TERRAZZE SULLA FALDA "LATO SUD" DI UN FABBRICATO SITO IN VIA GARIBALDI N. 18/B - VILLAFRANCA.**, in Via **VIA GARIBALDI N. 18/B - VILLAFRANCA.**,
- X GAIARDONI LUIGI LUIGI**  
n. arch.: **495** - Anno: **2006** - n. prot.: **6945**  
**DPC14** per **COMPLETAMENTO OPERE CON PARZIALE SANATORIA (RIF. CE N. 21684 DEL 24/07/2001) DI UN FABBRICATO SITO IN C.SO GARIBALDI - VILLAFRANCA.**, in Via **COMPLETAMENTO OPERE CON PARZIALE SANATORIA (RIF. CE N. 21684 DEL 24/07/2001) DI UN FABBRICATO SITO IN C.SO GARIBALDI - VILLAFRANCA.**,
- X GAIARDONI LUIGI LUIGI**  
n. arch.: **495** - Anno: **2006** - n. prot.: **6945**  
**DPC** per **COMPLETAMENTO OPERE CON PARZIALE SANATORIA (RIF. CE N. 21684 DEL 24/07/2001) DI UN FABBRICATO SITO IN C.SO GARIBALDI - VILLAFRANCA.**, in Via **COMPLETAMENTO OPERE CON PARZIALE SANATORIA (RIF. CE N. 21684 DEL 24/07/2001) DI UN FABBRICATO SITO IN C.SO GARIBALDI - VILLAFRANCA.**,
- X GAIARDONI LUIGI LUIGI**  
n. arch.: **712** - Anno: **2007** - n. prot.: **28058**  
**ABI** per **AGIBILITA - COMPLETAMENTO OPERE CON PARZIALE SANATORIA (RIF. CE N. 21684 DEL 24/07/2001) DI UN FABBRICATO SITO IN C.SO GARIBALDI 20 - VILLAFRANCA. (RIF. P.C. N. 6945/495 DEL 06/06/2006).**, in Via **AGIBILITA - COMPLETAMENTO OPERE CON PARZIALE SANATORIA (RIF. CE N. 21684 DEL 24/07/2001) DI UN FABBRICATO SITO IN C.SO GARIBALDI 20 - VILLAFRANCA. (RIF. P.C. N. 6945/495 DEL 06/06/2006).**

osped Evidenzia Maiuscole/minuscole Segni diacritici Parole intere Corrispondenza 2 di 4

Scrivi qui per eseguire la ricerca 0°C Soleggiato 08:12 11/01/2023

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

## 7. DATI CATASTALI\*

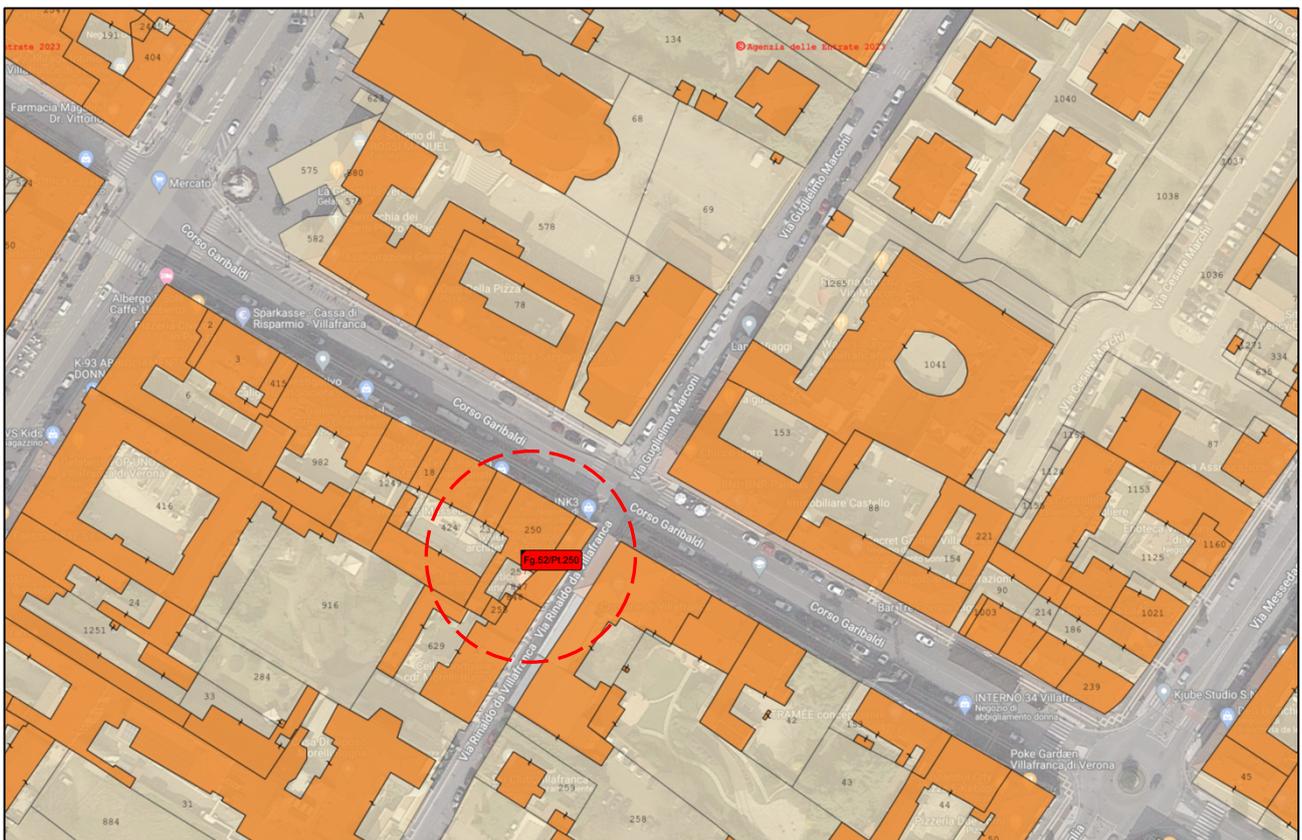
Il complesso risulta così censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Verona :

– Catasto Terreni del Comune di Villafranca di Verona:

Fg. 52 particella 250

– Catasto Urbano del Comune di Villafranca di Verona:

Fg. 52 particella 250 sub.31(cantina)-39(deposito)-43(appartamento 2^p.)-44 (appartamento 2^p-3^p).



\*da Stimatrix ForMaps

## 8. SITUAZIONE LOCATIVA

Tutte le unità residenziali sono utilizzate dalla proprietaria.

## 9. VINCOLI - ONERI GIURIDICI – SPESE – TRIBUTI IRRIGUI

- domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione : nessuna
- atti di asservimento urbanistico: nessuno
- spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non esibite
- spese straordinarie di gestione dell'immobile: non esibite

## 10. PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

Il metodo di valutazione è stato scelto tra quelli messi a disposizione dalla metodologia estimativa prevista dagli Standard Internazionali di Valutazione e dalle linee guida da questi previsti.



Considerata la tipologia dell'edificio, l'attuale destinazione dell' unità immobiliare in esame, le caratteristiche strutturali e morfologiche, tutti elementi questi reperibili in sufficienti ed attendibili atti di recente compravendita, tali da consentire la comparazione diretta ovvero con il market comparison approach (MCA).

Questo è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subjects) e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti (comparables) e per posizione, destinazione edilizio/urbanistica, epoca di costruzione e caratteristiche strutturali più simili al subject .

Tale metodo, si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima; gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

## 11. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

- Caratteristiche dom/off: le compravendite del segmento di mercato vengono operate solitamente da persone abitanti nel comprensorio villafranchese;
- Forma di mercato : concorrenza monopolistica (molti venditori e molti acquirenti-mercato dell'usato);
- Filtering (fattori specifici esterni che possono influire positivamente o negativamente sul prezzo):nessuno
- Livello di prezzo: prezzi stabili in leggero incremento (V.report della banca dati dell' Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da Immobiliare.it e Idealista.it)
- Fase del mercato immobiliare: fase di recessione

Per quanto alle unità residenziali, di seguito si riportano a solo titolo informativo e come sola indicazione generica i report sia della banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, del sito nazionale "Idealista" inerente i valori a

metro quadrato nonché l'andamento del mercato specifico per il Comune di Villafranca di Verona.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

**Provincia:** VERONA

**Comune:** VILLAFRANCA DI VERONA

**Fascia/zona:** Centrale/COMPARTI EDIFICATI A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE

**Codice di zona:** B2

**Microzona catastale n.:** 3

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	920	1350
Ville e Villini	NORMALE	1350	1850

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1**

**Provincia:** VERONA

**Comune:** VILLAFRANCA DI VERONA

**Fascia/zona:** Centrale/COMPARTI EDIFICATI A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE

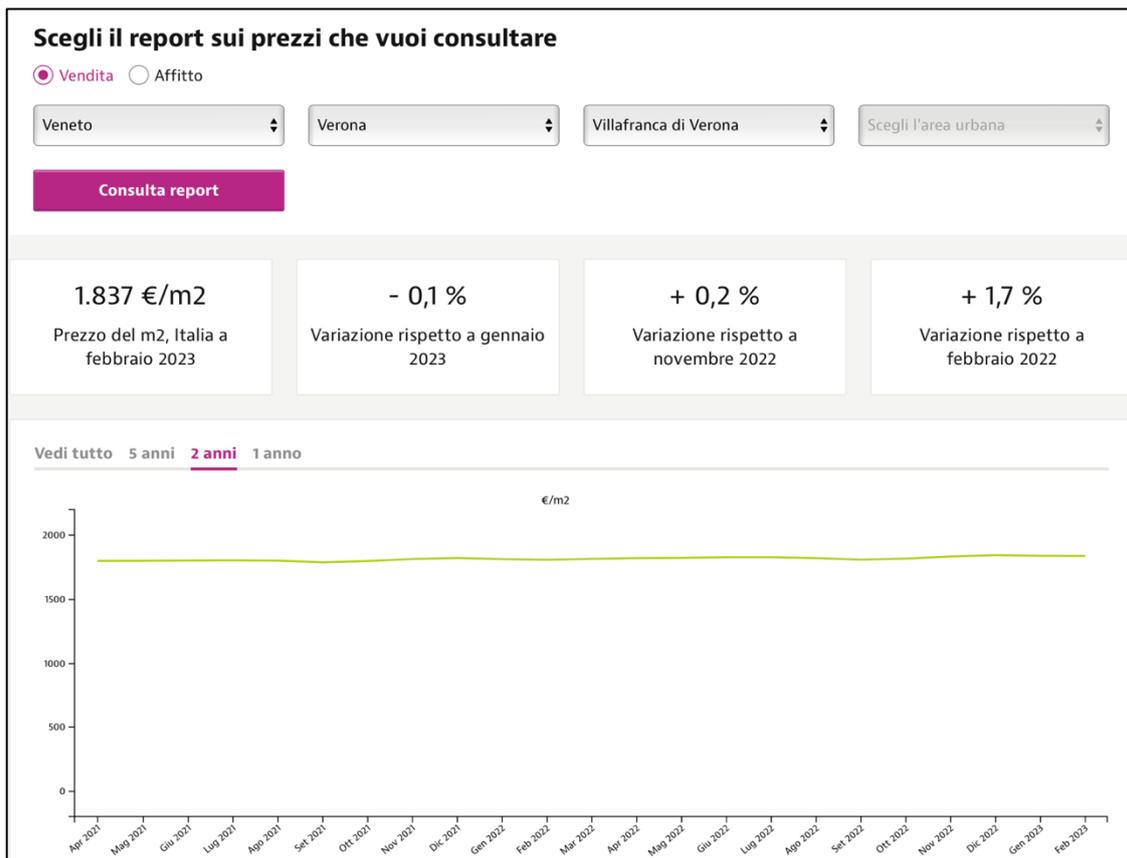
**Codice di zona:** B2

**Microzona catastale n.:** 3

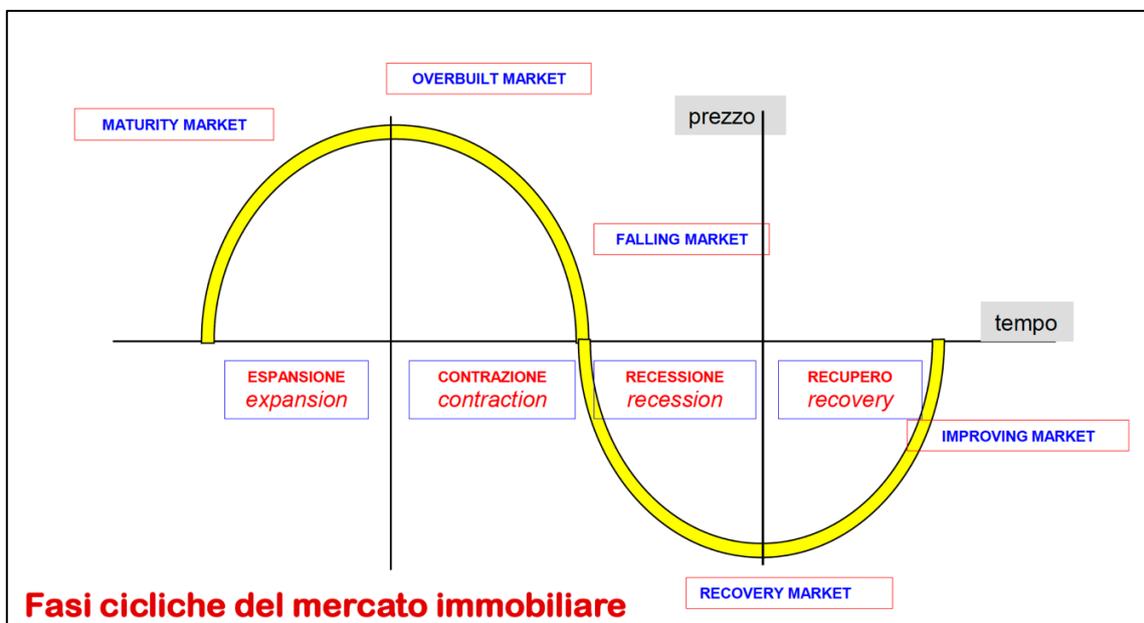
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1600
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	970	1400
Ville e Villini	NORMALE	1400	1950



Report Idealista.it



Come si evince dai dati sopra riportati, il valore medio a nuovo, è pari a circa € 1600/m<sup>2</sup> e € 1100 per quelli vetusti, mentre il trend dei prezzi del mercato immobiliare residenziale risulta in calo (fase di recessione).

dall'esame del recente report dell'Agenzia delle Entrate pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare 2022, di cui di seguito si riporta uno stralcio :

Si sottolinea infatti che, il mercato immobiliare mostra attualmente, delle ripercussioni macroeconomiche, come conseguenze dell'impennata dell'inflazione e del conseguente innalzamento dei tassi d'interesse, conseguente all'attuale crisi politica-

economica, sia per le imprese che per le famiglie, data la poca sostenibilità di spesa sia per l'acquisto che per il canone d'affitto.

Quanto sopra confermato anche dal "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia", edito dalla Banca d'Italia, che prevede per il futuro prossimo, un significativo calo dei prezzi di vendita del comparto residenziale:



BANCA D'ITALIA  
EUROSISTEMA

## Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

2 marzo 2023

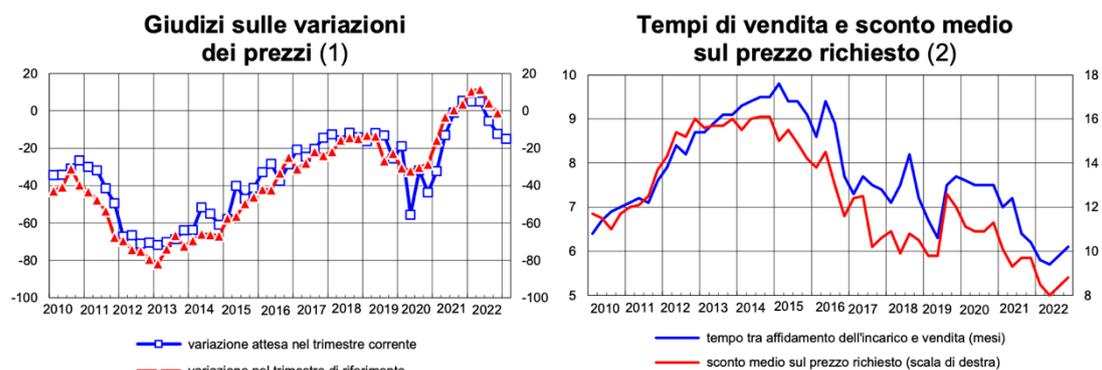
Per informazioni: [statistiche@bancaditalia.it](mailto:statistiche@bancaditalia.it)

### I principali risultati

Secondo l'indagine condotta presso 1.446 agenti immobiliari dal 9 gennaio al 3 febbraio 2023, nel IV trimestre dello scorso anno le valutazioni di diminuzione dei prezzi delle abitazioni hanno leggermente superato quelle di aumento, per la prima volta dalla metà del 2021, anche se quasi due terzi degli operatori continuano ad attendersi prezzi stabili. Sono inoltre risultate più diffuse le attese di un calo delle quotazioni per il trimestre in corso. La percentuale di agenzie che hanno venduto almeno un'abitazione ha raggiunto un nuovo massimo dall'inizio della rilevazione nel 2009. Tuttavia, i nuovi incarichi a vendere si confermano in flessione e i giudizi di riduzione del numero dei potenziali acquirenti continuano a prevalere su quelli di aumento, anche se in misura inferiore rispetto al trimestre precedente. I tempi di vendita e lo sconto medio sul prezzo richiesto dal venditore sono lievemente aumentati. Per contro i canoni di affitto correnti e attesi sono segnalati nuovamente in rialzo. Le prospettive sulla situazione del mercato immobiliare rimangono sfavorevoli, anche con riferimento a un orizzonte biennale; secondo una larga maggioranza degli agenti nei prossimi dodici mesi l'andamento dell'inflazione al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita.

Figura 1

Figura 2



**Principali risultati dell'indagine (1)**  
(valori percentuali dove non diversamente indicato)

	Totale				
	2021 4° trim.	2022 1° trim.	2022 2° trim.	2022 3° trim.	2022 4° trim.
<b>Compravendite</b>					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	86,7	87,6	84,9	84,3	87,8
Sconto medio	9,7	8,5	8,0	8,4	8,8
Tempi di vendita (mesi)	6,2	5,8	5,7	5,9	6,1
Quota di acquisti finanziati con mutuo	73,0	69,7	67,5	68,0	65,3
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,9	78,4	78,9	79,0	77,3
<b>Giudizi sul 4° trimestre 2022 (2)</b>					
Prezzi di vendita	3,7	10,6	11,6	4,3	-0,9
Incarichi da evadere	-39,8	-36,7	-36,5	-35,8	-35,3
Nuovi incarichi a vendere	-36,3	-32,9	-36,3	-40,2	-37,1
<b>Attese per il 1° trimestre 2023 (2)</b>					
Prezzi di vendita	4,9	5,0	-5,4	-12,3	-15,0
Nuovi incarichi a vendere	-11,4	-14,7	-27,9	-16,8	-14,3
Situazione del mercato in cui opera l'agenzia	-1,0	-10,6	-21,7	-28,1	-25,6
Situazione del mercato immobiliare in Italia	0,3	-10,5	-22,6	-30,8	-28,3

nonchè dell'Agenzia delle Entrate pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito alla Regione Veneto-Comune di Villafranca di Verona del 3 giugno 2022, di cui di seguito si riporta uno stralcio :

Statistiche regionali  
REGIONE



Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
BALDO VALDADIGE	1.016	0,0%
BASSO VERONESE	943	0,6%
COMUNI DELLA CINTURA	1.418	5,8%
EST VERONESE	1.096	0,5%
INTERNO LAGO	1.530	8,0%
LAGO	2.465	6,3%
LESSINIA	889	-2,2%
LESSINIA ORIENTALE	1.003	0,5%
VALPOLICELLA	1.431	1,3%
VERONA CAPOLUOGO	1.776	1,7%
VILLAFRANCA	1.249	-0,7%
<b>PROVINCIA DI VERONA</b>	<b>1.440</b>	<b>2,6%</b>

## 12. RICERCA DI MERCATO DEI COMPARABILI-UBICAZIONE

Al fine di valutare l'intero compendio immobiliare, è stata effettuata un'indagine di mercato rilevando una tipologia di immobili simili a quelli in esame, ubicati nello stesso ambito periferia a ridosso del centro storico del capoluogo-zona centro storico - residenziale, alla presenza di servizi, negozi, nonché grado di finitura (edifici ultimati ed edifici da ristrutturare) ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

La ricerca e scelta di maggiori comparabili è stata suggerita per definire, attraverso la tabella dei dati e tabella valutazione, il prezzo marginale del bene in esame.

Le epoche di riferimento degli atti notarili di compravendita dei vari comparabili, sono anteriori al biennio.

In merito ai parametri indicati nel programma di calcolo si evidenzia quanto segue:

- differenza di piano da una disamina di vari atti notarili utilizzati per l'individuazione dei comparabili più appropriati al fine della presente stima, si è desunto che per unità poste a diversi piani un saggio del livello di piano pari al 8% data la non presenza dell'ascensore e dal numero dei piani esistenti ( $p \cdot \text{semint.} - P \cdot R \cdot 1^{\wedge} P \cdot 2^{\wedge} P \cdot 3^{\wedge} P$ .)
- costo per realizzazione di un bagno: sono stati computati i vari lavori necessari al suo realizzo (V.computo in allegato);
- per quanto al prezzo marginale inerente lo stato di manutenzione è posto al pari del costo di intervento per passare da un livello all'altro e quantificato mediamente alla luce delle recenti normative per l'efficientamento energetico delle abitazioni, è pari a circa € 600/m<sup>2</sup>, che per un appartamento di circa 100 m<sup>2</sup> ammonta forfettariamente in circa € 65.000,00;
- coefficiente di zona: valuta l'esistenza nell'intorno del subject la presenza o meno di servizi funzionali alle necessità degli abitanti (negozi, farmacie, vicinanza ospedale, fermate servizi pubblici autotrasporti ecc...) valutato questo in base alla

differenza di valore delle residenze tra le varie zone O.M.I. in cui è suddiviso il territorio villafranchese;



A tal fine, applicando il metodo MCA, sono stati individuati i seguenti comparabili :

Comparabili	Ubicazione	Foglio	Mappale	subalterno	Valore in atto
1 Atto notaio S.Pescetta rep.1557 del 27.1.2021	Via N.Bixio,305	50	397	1-2	€ 243.000,00
2 Atto notaio P.Grimaldi rep.43741 del 14.12.2021	Via C.Gandini,12b	50	1814	3-7	€ 170.000,00
3 Atto notaio C.Cascione rep.168180 del 21.3.2022	Via N.Bixio,212	50	1808	1-8	€ 202.000,00

## SUPERFICI DEL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA

<b>SOPPALCO SUB 43</b>			
5,25	6,4	33,60	
-2,23	1,63	-3,63	
-0,91	1,05	-0,96	
		29,01	
<b>TERRAZZO SUB 43</b>			
2,23	1,63	3,63	
-0,91	1,05	-0,96	
		2,68	
<b>SOPPALCO SUB 44</b>			
5,2	4,8	24,96	
-0,81	1,17	-0,95	
		24,01	
<b>TERRAZZO SUB 44</b>			
5,13	2,58	13,24	
-0,68	0,56	-0,38	
-0,18	0,63	-0,11	
0,81	1,17	0,95	
		13,69	
<b>TERRAZZO SUB 43</b>			
2,23	1,63	3,63	
-0,91	1,06	-0,96	
		2,67	
<b>APPARTAMENTO SUB 43</b>			
5,25	4,9	25,73	
4,55	13,2	60,06	
		85,79	
<b>PORTICO SUB 39</b>			
3	2,4	7,20	
<b>CANTINA SUB 31</b>			
1,2	4,1	4,92	
3,9	6	23,40	
0,15	1	0,15	
		28,47	

## INDICI MERCANTILI E CORRETTIVI

Superficie principale	100%
Balcone	30%
Terrazzo (chiuso su tre lati)	30%
Superficie accessoria	50%-(per soffitta 30%)
Cantine/depositi	50%
Autorimessa	50%
Area esclusiva	10%

## 15. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI- VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

### Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via N.Bixio 305	Via C.Gandini 12B	Via N.Bixio 210	Via N.Bixio	Via
Distanza dal soggetto di stima				-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	243.000,00	170.000,00	202.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	atto notarile	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	24	7	7	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato				-----	%
Prezzo adottato	<b>243.000,00</b>	<b>170.000,00</b>	<b>202.000,00</b>	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	<b>154,00</b>	<b>127,93</b>	<b>72,81</b>	<b>85,79</b>	mq.
Superficie balconi		<b>17,19</b>	<b>16,28</b>		mq.
Superficie terrazze				<b>19,04</b>	mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina				<b>28,47</b>	mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori				<b>7,20</b>	mq.
Superficie giardino	<b>320,00</b>				mq.
Superficie autorimessa	<b>37,00</b>	<b>23,63</b>	<b>15,00</b>		mq.
Posto auto					n.
Livello di piano (piano terra = 0)	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	n.
Servizi igienici	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	<b>-1</b>	<b>-2</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	n.

### Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	<b>4,00%</b>	
Coefficients di ragguaglio superfici		
balconi	<b>0,30</b>	
terrazze	<b>0,30</b>	
logge	<b>0,50</b>	
cantina	<b>0,50</b>	
soffitta	<b>0,30</b>	
loc. accessori	<b>0,30</b>	
giardino	<b>0,10</b>	
autorimessa	<b>0,50</b>	
Giardino (€/mq.)	<b>2,97</b>	
Posto auto (€/cad.)	<b>10.450,00</b>	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	<b>-8,00%</b>	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	<b>8.000,00</b>
	vetustà dei servizi igienici (anni)	<b>25</b>
	vita utile di un servizio igienico (anni)	<b>30</b>
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	<b>50.000,00</b>
	quota millesimale (‰)	<b>29,88</b>
	impianto ristrutturato da anni (anni)	<b>8</b>
	vita utile impianto ascensore (anni)	<b>25</b>
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	<b>65.000,00</b>
Zona - saggio di incremento (%)	<b>10,00%</b>	
Qualità - saggio di incremento (%)		

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	204,50	Prezzo marginale	€ 1.188,26	<b>Prezzo marginale assunto : € 1.173,21</b>
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	144,90	Prezzo marginale	€ 1.173,21	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	85,19	Prezzo marginale	€ 2.371,06	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	107,90			

**Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-810,00	-566,67	-673,33
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.173,21	1.173,21	1.173,21
Superficie balconi	351,96	351,96	351,96
Superficie terrazze	351,96	351,96	351,96
Superficie logge	586,60	586,60	586,60
Superficie cantina	586,60	586,60	586,60
Superficie soffitta	351,96	351,96	351,96
Superficie loc. accessori	351,96	351,96	351,96
Giardino	2,97	2,97	2,97
Autorimessa	586,60	586,60	586,60
Posto auto	10.450,00	10.450,00	10.450,00
Servizi igienici	1.333,33	1.333,33	1.333,33
Livello di piano	-19.440,00	-13.600,00	-16.160,00
Ascensore	1.015,92	1.015,92	1.015,92
Manutenzione	65.000,00	65.000,00	65.000,00
Zona	24.300,00	17.000,00	20.200,00
Qualità	0,00	0,00	0,00

**Tabella di valutazione**

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	243.000,00	170.000,00	202.000,00
Data	19.440,00	3.966,67	4.713,33
Superficie principale/ragguagliata (*)	-80.024,43	-49.438,93	15.228,22
Superficie balconi	0,00	-6.050,23	-5.729,94
Superficie terrazze	6.701,36	6.701,36	6.701,36
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	16.700,60	16.700,60	16.700,60
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	2.534,13	2.534,13	2.534,13
Giardino	-950,40	0,00	0,00
Autorimessa	-21.704,32	-13.861,44	-8.799,05
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-38.880,00	-13.600,00	-16.160,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	65.000,00	0,00	0,00
Zona	24.300,00	34.000,00	60.600,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>236.116,93</b>	<b>150.952,15</b>	<b>277.788,65</b>

<b>Prezzo corretto medio (€.)</b>	<b>221.619,00</b>
-----------------------------------	-------------------

Come si evince dalla elaborazione dei dati in nostro possesso e della omogeneizzazione degli stessi, si perviene ad un valore del cespite di € 221.619,00 arrotondato prudenzialmente ad **€ 221.000,00** (duecentoventunomila/00) .

**16. NOTE**

Va evidenziata l'inesistenza di fattori negativi sfavorevoli, non direttamente apprezzabili, che potrebbero influire sul valore del bene.

## 17. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia alle esposizioni creditizie , il valutatore dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Il valore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- Il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione del cliente (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumo alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

I committenti sono consapevoli che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esisto di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva

trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Villafranca di Verona li, 30 gennaio 2023

Tanto il sottoscritto , a conclusione dell'incarico affidato, si sente in coscienza di esprimere.

Il Tecnico incaricato  
-ing.jr.Pietro Marzio Biasi-

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pietro Marzio Biasi". The signature is written in a cursive style with a horizontal line through the middle of the letters.

# ALLEGATI

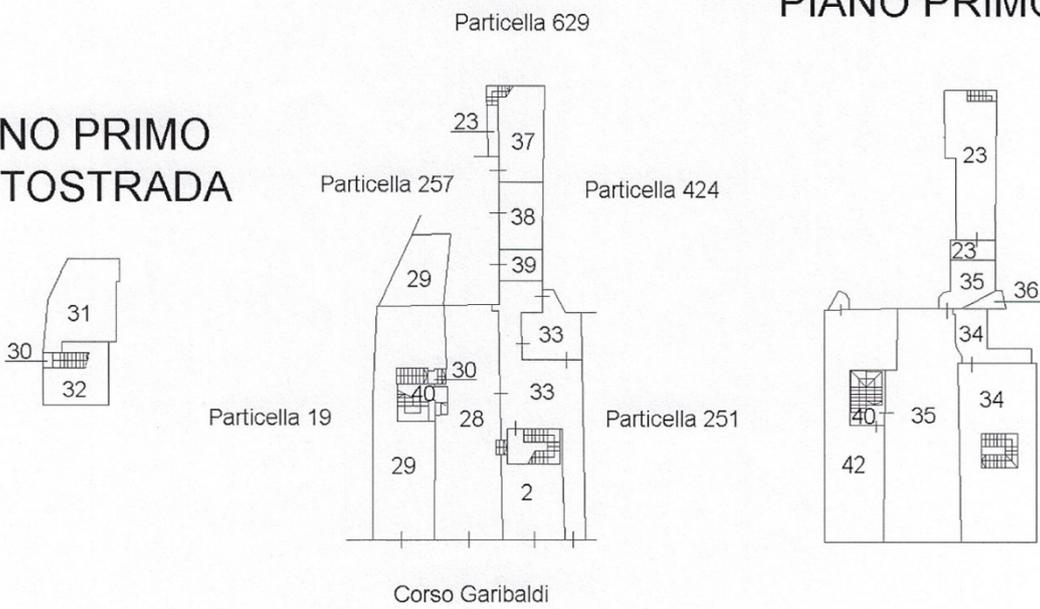
VISURE -ELABORATO PLANIMETRICO-PLANIMETRIE CATASTALI



### PIANO TERRA

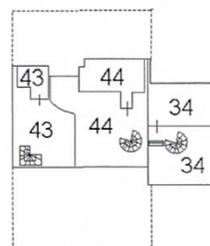
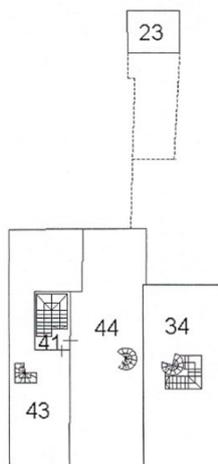
### PIANO PRIMO

### PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



### PIANO SECONDO

### PIANO TERZO



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Elenco Subalterni

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:		
VILLAFRANCA DI VERONA		52	250				
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1							SOPPRESSO
2	corso giuseppe garibaldi	18	T				NEGOZIO
3							SOPPRESSO
4							SOPPRESSO
5							SOPPRESSO
6							SOPPRESSO
7							SOPPRESSO
8							SOPPRESSO
9							SOPPRESSO
10							SOPPRESSO
11							SOPPRESSO
12							SOPPRESSO
13							SOPPRESSO
14							SOPPRESSO
15							SOPPRESSO
16							SOPPRESSO
17							SOPPRESSO
18							SOPPRESSO
19							SOPPRESSO
20							SOPPRESSO
21							SOPPRESSO
22							SOPPRESSO
23	corso giuseppe garibaldi	18/B	T-1-2				MAGAZZINO
24							SOPPRESSO
25							SOPPRESSO
26							SOPPRESSO
27							SOPPRESSO
28	corso giuseppe garibaldi	18/B	T				BCNC. (ANDRONE-PASSAGGIO) COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLA P.LLA 250 E DELLE P.LLE 255 848.
29	corso giuseppe garibaldi	20	T				NEGOZIO-BAR
30	corso giuseppe garibaldi	18/B	S1-T				BCNC.(VANO SCALA) DEI SUB. 31-32.
31	corso giuseppe garibaldi	18/B	S1				CANTINA
32	corso giuseppe garibaldi	18/B	S1				CANTINA
33	corso giuseppe garibaldi	18	T				ABITAZIONE. PORZ.DI UIU UNITA AI SUB.34,35.
34	corso giuseppe garibaldi	18	T-1-2-3				ABITAZIONE. PORZ.DI UIU

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Elenco Subalterni

Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale del:	
<b>VILAFRANCA DI VERONA</b>				<b>52</b>		<b>250</b>			
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE	
34	corso giuseppe garibaldi	18	T-1-2-3					UNITA AI SUB.33,35.	
35	corso giuseppe garibaldi	18	1					ABITAZIONE. PORZ.DI UIU	
								UNITA AI SUB.33,34.	
36	corso giuseppe garibaldi	18	1					LASTRICO SOLARE DI 3 MQ.	
37	corso giuseppe garibaldi	18/B	T					MAGAZZINO	
38	corso giuseppe garibaldi	18/B	T					MAGAZZINO	
39	corso giuseppe garibaldi	18/B	T					MAGAZZINO	
40	corso giuseppe garibaldi	18/B	T-1					BCNC.(VANO SCALE) DEI	
								SUB. 35-42-43-44.	
41	corso giuseppe garibaldi	18/B	2					BCNC.(VANO SCALE) DEI	
								SUB. 43-44.	
42	corso giuseppe garibaldi	18/B	1					ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
43	corso giuseppe garibaldi	18/B	2-3					ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
44	corso giuseppe garibaldi	18/B	2-3					ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	

Protocollo _____	data _____	
IL TECNICO <b>Geom. TURATO RICCARDO</b>		
<b>ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI VERONA n. 02734</b>		
Codice Fiscale: <b>TRTRCR79E11B296U</b>		

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ATTO DI PROVENIENZA

## COMPUTO METRICO ESTIMATIVO LAVORI BAGNO

VOCE	SPECIFICA	U.M.	PREZZO	QUANTITA'	IMPORTO
Assistenze murarie alla posa di serramenti in legno a vetri per finestre e balconi (misura minima mq 1,50) compresa posa del falso telaio in legno, scarico e trasporto ai piani dei serramenti		m <sup>2</sup>	24,23 €	1,68	40,71 €
Tavolato interno di mattoni forati compresi i ponteggi fino a m. 3.00.	spessore cm. 8	m <sup>2</sup>	24,22 €	12,74	308,56 €
Fornitura di pavimento/rivestimento in ceramica completo con formazione di giunti e spolvero di cemento puro	misura min elementi 20x20	m <sup>2</sup>	25,00 €	22,76	569,00 €
Massetto in sabbia e cemento spessore cm 4/5 tirato a frattazzo fino per successiva posa di pavimenti in genere, o moquette o legno, perfettamente livellato esclusa fornitura e posa di rete		m <sup>2</sup>	18,77 €	5,04	94,60 €
Intonaco civile per interni completo, realizzato con malta di calce idraulica e grassello, costituito da uno strato di intonaco rustico ed uno strato di arricciatura di malta fine eseguiti in rapida successione, tirato a staggia e frattazzo, con obbligo dei piani, posa dei testimoni, formazione degli spigoli con paraspigoli in acciaio e realizzazione dei riquadri, per pareti verticali e orizzontali compresi gli idonei ponteggi fino ad un'altezza massima di m. 3,00, su pareti formate con elementi in laterizio o di calcestruzzo, per uno spessore max di cm 2.		m <sup>2</sup>	27,66 €	24,3	672,14 €
Tinteggiature a calce preconfezionata in tinte pastello eseguita su pareti intonacate a civile nuove con due mani a pennello su superfici precedentemente già preparate		m <sup>2</sup>	6,00 €	24,3	145,80 €
Impianti di riscaldamento a pavimento completi di collettori con valvole di intercettazione anelli del tipo normale, pannello isolante, striscia perimetrale, additivo per calcestruzzo	per superfici tramezzate	m <sup>2</sup>	92,00 €	4,76	437,92 €

<p>Impianto Elettrico fornito completo, con i materiali delle seguenti caratteristiche:  cassette di derivazione in plastica autoestinguente; tubi protettivi in plastica autoestinguente, serie pesante, incassati;  conduttori ad isolamento N07V-K in plastica P.V.C. sezione minima 1,5 mmq;  sezione dei conduttori calcolata secondo i carichi previsti; comandi componibili serie civile in scatola da incassare con placca autoportante in resina. Gli impianti comprendono: quadro generale in locale tecnico; rete illuminazione servizi generali, rete forza motrice per ascensori e/o centrale termica; citofoni tra accessi esterni ed ogni appartamento; portiere elettrico, montato in tubo protettivo per cavetti telefonici, con diramazione ad ogni appartamento; antenna collettiva TV completa di una presa per appartamento; rete generale di terra per protezione da tensioni di contatto Illuminazione utenze: 1 punto luce per locale; 3 prese per locale tipo 2 x 10 A+T; 5 prese ad uso elettrodomestici per ogni appartamento; campanelli; pulsante ingresso ed ai locali e bagni compresi; quadretto di distribuzione con interruttori automatici e differenziale; interruttore onnipolare con</p>					
<p>differenziale ai misuratori; montanti singoli dai contatori ai quadretti delle utenze, per carico di kw 3, il tutto conforme alle norme C.E.I. (tabelle UNEL e prescrizioni delle Aziende distributrici), Dlgs 37/08 e relativi decreti applicativi: a) nei locali indicati dalle norme vigenti (centrale termica, sala macchine ascensore; autorimesse lavanderia, ecc.), l'impianto sarà del tipo stagno protetto. Le linee di alimentazione dell'impianto ascensori e della centrale termica avranno, il prescritto sezionatore onnipolare accessibile dall'esterno; b) sia per l'illuminazione che per elettrodomestici, i due servizi si intendono sempre ugualmente distribuiti su circuiti distinti, singolarmente protetti sul quadretto di distribuzione all'origine. Prezzo medio di massima</p>		mc	15,00 €	13,328	199,92 €
<p>Assistenze murarie per l'installazione dell'impianto elettrico</p>			50%	199,92	99,96 €
<p>Assistenze murarie per l'installazione dell'impianto di riscaldamento completo (percentuale indicativa sul costo dell'impianto). E' esclusa dalle opere di assistenza l'esecuzione di fori o tracce</p>	per impianti di condizionamento integrale		20%	437,92	87,58 €

nelle strutture in calcestruzzo o murature in sasso.					
Fornitura di falso stipite in abete per finestre e porte finestre, spessore 20 mm. lavorato larghezza fino a 40 cm. completo di zanche a murare		m	24,00 €	5,1	122,40 €
Porta interna ad un battente, tamburata cieca, a struttura interna cellulare, rivestita in fibra di legno da 3,2 a 5 mm sulle due facce, sp. complessivo 45 mm. circa con stipite da applicare sul tavolato fino a cm. 12; cornici coprifilo in multistrato, cerniere in acciaio bronzato, serratura tipo patent da infilare, maniglie in alluminio anodizzato, da m. 0,70 – 0,80 x 2,10	placcato in noce, ciliegio o rovere	cad	370,00 €	1	370,00 €
Lavabo con colonna in porcellana vetrificata bianca cm. 62 x 48 completo di gruppo miscelatore cromato monoforo, scarico automatico, sifone diametro 1" 1/4, prese a muro e mensole		cad	627,30 €	1	627,30 €
Bidet normale a pavimento in porcellana vetrificata bianca completo di gruppo miscelatore monocomando, scarico automatico, sifone diametro 1" 1/4 e prese a muro.		cad	578,30 €	1	578,30 €
Vaso normale sospeso in porcellana vetrificata bianca, completo di cassetta da incasso da lt. 10, tubo cromato di collegamento e sedile di plastica e viti di fissaggio.		cad	666,00 €	1	666,00 €
Esecuzione di tracce in breccia sulla muratura per inserimento di impianti tecnologici (tipo canne fumarie, tubi di scarico, ecc.) compreso abbassamento del materiale al piano di carico, escluso opere provvisoria di armatura, carico e trasporto alle discariche		m	37,04 €	20	740,80 €
Cassetta di risciaquo da incasso		n	176,00 €	1	176,00 €
Piatto doccia in gres porcellanato bianco completo di soffione anticalcare con braccio cromato, pilettoni e griglia sifonata, miscelatore monocomando	80x80	n	530,60 €	1	530,60 €
Impianto sanitario >> 08 - ACCESSORI PER APPARECCHIO SANITARIO, SET DI COMANDO PNEUMATICO PER CASSETTA >>		n	97,00 €	1	97,00 €
OPERE IGIENICO - SANITARIE >> 03 - Impianto sanitario >> 07 - ACCESSORI PER APPARECCHIO SANITARIO, SET DI SCARICO PER LAVABO DISABILI		n	87,00 €	1	87,00 €

Assistenza muraria per l'installazione dell'impianto idro-sanitario, per ciascuna delle seguenti funzioni servite sia per carico che per scarico; lavabo, bidet, vaso igienico, doccia, vasca, orinatoio, lavello cucina, attacco per lavatrice e lavastoviglie, rubinetto di alimentazione gas, rubinetti d'arresto, compresa la quota parte di montanti di carico e di reti di scarico. Esclusa dalle opere di assistenza l'esecuzione dei fori e tracce su murature in calcestruzzo o murature in sasso.	per ogni attacco	n	78,84 €	4	315,36 €
				TOTALE	6.966,95 €
				ONERI PER LA SICUREZZA	209,01 €
				SPESE TECNICHE	1.172,00 €
				IMPORTO COMPLESS.	8.347,96