

TONEL FAUSTO
ARCHITETTO
Via Carlo Alberto 32
37051 BOVOLONE
TNL FST 63C13 F918O
p.IVA 02792060234

PERIZIA DI STIMA



1. PREMESSA:

Il sottoscritto arch.i. Fausto Tonel nato a Nogara il 13/03/1963, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n° 2358 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.) del Tribunale di Verona, con studio professionale a Bovolone via Carlo Alberto 32, su incarico del Comune di Legnago, redige la presente perizia di stima del bene ubicato in via Boara.

La descrizione delle caratteristiche del bene, dell'uso e occupazione dello stesso sono state accertate in sito con sopralluogo eseguito in data 02/11/2020.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Il bene oggetto di valutazione, sito nell'estrema periferia di Legnago, a 6 km dal capoluogo, risulta costituito da una corte rurale formata da due corpi di fabbrica distinti tra loro. Il principale composto da una abitazione su tre piani con adiacente annesso rustico e deposito, il secondario da un piccolo annesso rustico/magazzino .

3. DESCRIZIONE SOMMARIA

Dal sopralluogo effettuato si rileva :

- EDIFICIO PRINCIPALE : casa di civile abitazione sviluppata su tre piani, presenta muratura in mattoni pieni intonacati, copertura con struttura in legno e manto in coppi. L' impianto termico ed elettrico non funzionanti. Risulta in pessime condizioni, oggetto di atti di vandalismo con serramenti e finestre divelte. L'adiacente annesso rustico, presenta la tipica costruzione agricola ad uso stalla, fienile e ricovero attrezzi agricoli, realizzata in mattoni pieni e solaio con travature lignee e manto di copertura in coppi. Anch'esso in uno stato di abbandono, oggetto di rappezzamenti di intonaco a base cementizia, tamponature di pareti con blocchi di cemento. Presenta sul lato sx un deposito, costruito in ampliamento in un periodo successivo all'impianto originario, con blocchi in cemento e copertura con vecchie lastre di "eternit di cemento amianto, presenta evidenti segni di cedimenti strutturali.
- EDIFICIO SECONDARIO : piccolo annesso rustico ad uso deposito/magazzino, costituito da due porzioni edificate in epoche e con materiali diversi. La prima realizzata in mattoni pieni, copertura in legno e manto in coppi, la seconda con blocchi di cemento e copertura in legno e

manto di copertura in coppi. Privo di impianti, si presenta in pessime condizioni e in totale stato di abbandono.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE :

4.1. Al NCEU Comune di Legnago foglio 82 mappale 82

SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA CATASTALE
1	C2	4	366 mq	389 mq	€680,48
2	A3	4	8,5 vani	189 mq	€658,48
3	C2	4	66 mq	73 mq	€122,71

4.2. Al NCT Comune di Legnago :

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'/CLASSE	SUPERFICIE
82	82	Ente urbano	2.176 mq

Tipo mappale del 24/07/2008 protocollo n. VR0292143 in atti dal 24/07/2008 (n. 292143.1/2008)

5. STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima risulta a tutti gli effetti di proprietà del Comune di Legnago p.iva 00597030238.

6. VINCOLI E SERVITU':

Sull'area è costituita una servitù di passo pedonale, carraio e con mezzi meccanici di qualsiasi genere, della larghezza utile di mt 8,00 attraverso il ponte esistente sul mapp.418 del foglio 82 e proseguendo in direzione sud attraverso la cappezzagna esistente della larghezza utile di mt 8,00 sul mappale n.82 (già mapp.419) del foglio 82 e a favore dei mappali n.420-422-423-424-425 del foglio 82.

7. INQUADRAMENTO URBANISTICO :

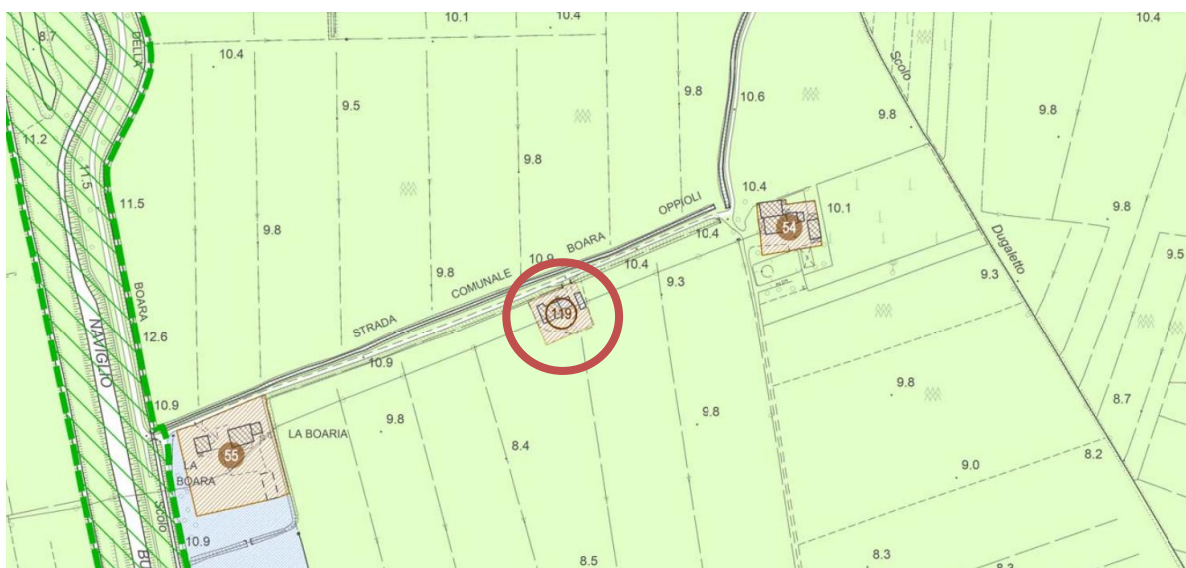
Il Comune di Legnago è dotato di :

- Piano di Assetto del Territorio, approvato il 26/07/2016, ai sensi dell'art.15, comma 6, della LR 11/2004, come ratificato dalla Provincia di Verona con deliberazione n.3 del 24/01/2017 e n.104 del 2/11/2017, pubblicate sui bollettini ufficiali regionali rispettivamente n.14 del 03/02/2017 e n.109 del 17/11/2017;

- Piano degli Interventi ai sensi dell'art.18 della LR 11/2004, approvato con DCC n.88 del 18/12/2018, pubblicato il 19/02/2019, con efficacia dal 07/03/2019;

Sulla base di tali strumenti urbanistici, l'immobile oggetto di stima risulta soggetto alla normativa attinente agli "Edifici vincolati ex LR 24/85" con la numerazione 119, dove le NTO riportano le seguenti prescrizioni normative:

Art. 18 - Definizioni e norme generali 1. Tali zone sono costituite dagli immobili di interesse storico-artistico, ambientale e documentario, dalle relative pertinenze e dalle aree libere ad essi organicamente connesse, ivi comprese le aree di particolare valore paesaggistico (giardini e parchi), che ricadono all'interno dei centri storici e dei centri abitati. Comprendono le seguenti zone A1 e A2: – Zona A1: Centro storico del Capoluogo – Zona A1: Centri storici delle Frazioni – Zona A2: Corti rurali ed edifici tutelati. 2. Sono, inoltre, individuati gli edifici meritevoli di tutela ovunque localizzati, nonché le Ville Venete. 3. Per gli edifici riconosciuti di rilevante interesse storico-culturale sono ammessi unicamente interventi di recupero finalizzati al mantenimento, al restauro e alla valorizzazione degli elementi tipologici, formali e strutturali originali. 4. Le modalità di intervento e gli interventi ammessi sono precisati nell'allegato "A" alle presenti NTO



Estratto dal P.I.

8. STATO DI CONSERVAZIONE :

In totale stato di abbandono necessità di un serio intervento di manutenzione straordinaria.

9. STIMA DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

9.1 Scopo della stima

La presente perizia di stima è stata redatta al fine di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato in cui si trova.

9.2 Criteri della stima

Per la determinazione del valore medio, si esegue una stima sintetica – comparativa, utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per beni simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo conto delle analisi particolareggiate qui riportate.

10. VALUTAZIONE PRUDENZIALE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Le condizioni del compendio immobiliare in esame sono tali da richiedere importanti e urgenti interventi manutentivi di recupero edilizio, lo stato pessimo in cui si trova è altresì accentuato dall'incuria a cui soggiace e dal protratto periodo di inutilizzo dell'immobile. Nel giudizio di stima sono tenuti in considerazione anche gli altri aspetti negativi, quali :

- l'esistenza della servitù di passo che di fatto divide la corte rurale, determinando un deprezzamento notevole;
- la presenza lastre in "eternit", il cui costo di bonifica e smaltimento sarà computato in detrazione.

Premesso quanto sopra, si ottiene :

VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE	COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO PER SERVITU' DI PASSO	VALORE RAGGUAGLIATO	VALORE FINALE
€ 50.000,00	-30%	€35.000,00	
Bonifica e smaltimento lastre di "eternit" secondo normativa con impianto e smobilizzo cantiere		- €4.000,00	
VALORE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE			€31.000,00

12. RIEPILOGO CONCLUSIVO

Riconoscendo uno possibile scostamento del 5%, il sottoscritto perito ritiene per l'immobile sopra descritto attribuire un valore di mercato di **€31.000,00** (trentunomilaeuro).

Nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto a quanto richiesto, resta a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento.

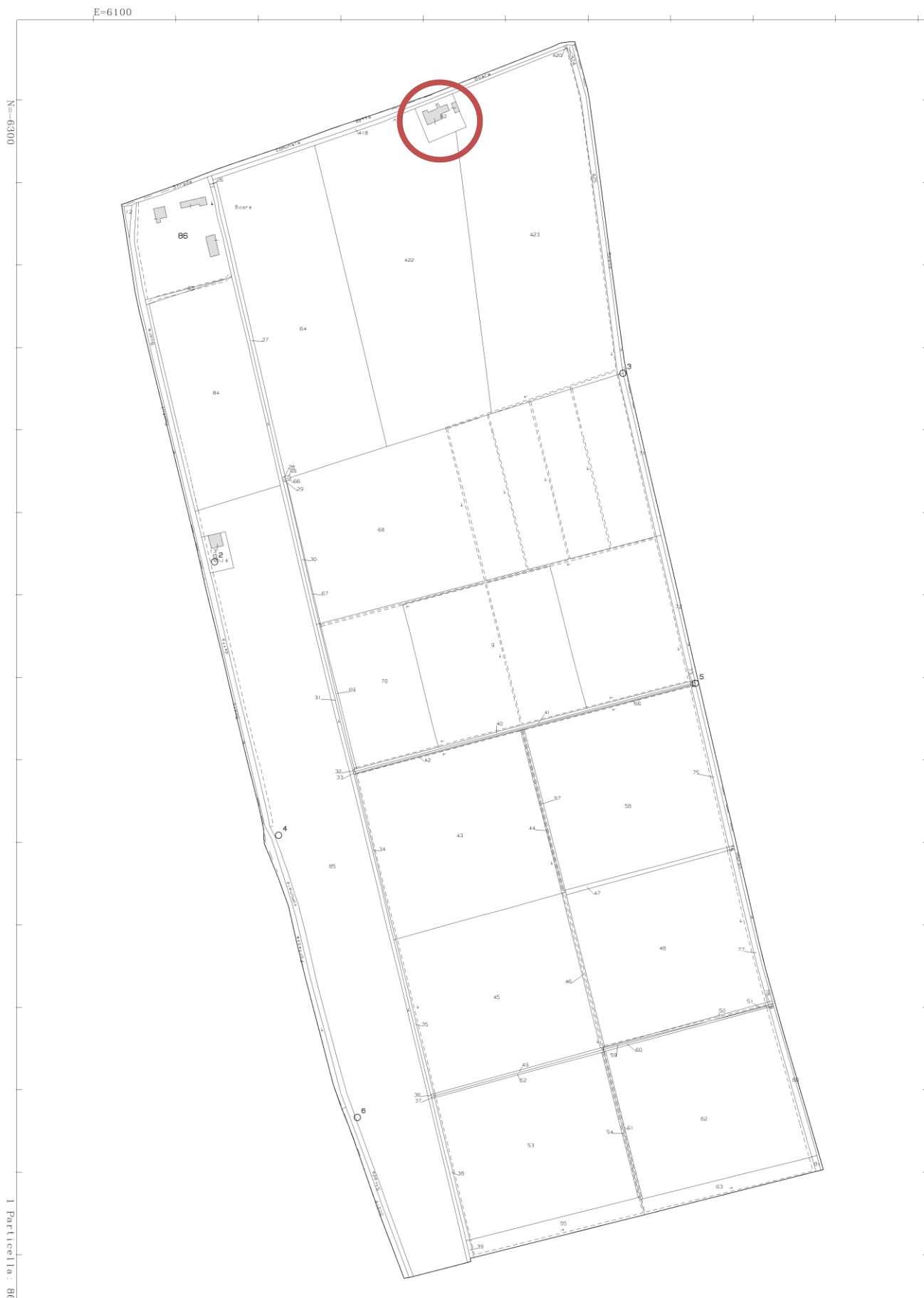
La presente relazione si compone di n. 6 pagine.

Bovolone, 13/11/2020



ALLEGATI :

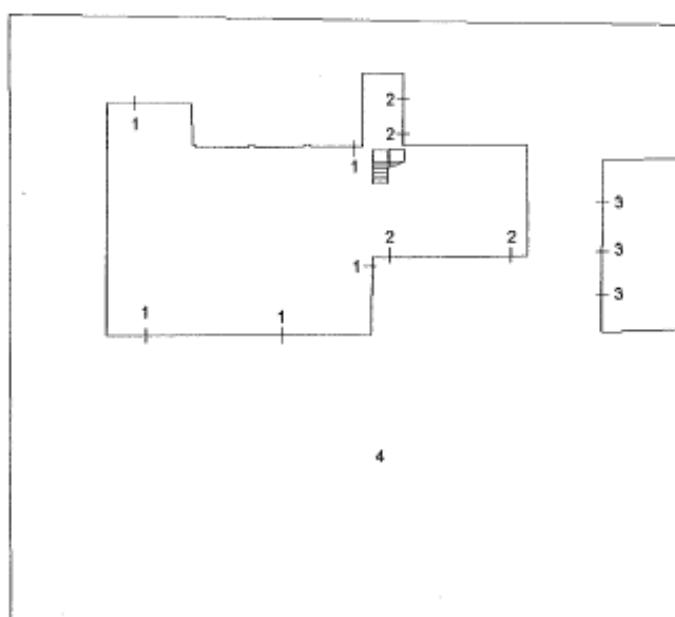
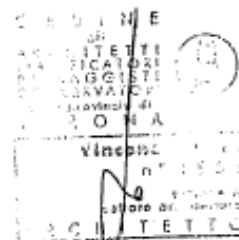
- Estratto di mappa,
- Planimetrie catastali,
- Documentazione fotografica.



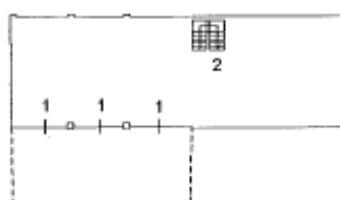
ELABORATO PLANIMETRICO	
compilato da: soave Vincenzo	
iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Verona	N. 1566

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Verona

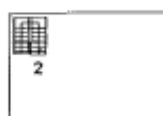
Comune di Legnago		Protocollo n.	del
Sezione:	Foglio: 82	Tipo Mappale n. 292143	del 24/07/2008
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Verona

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. del
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Legnago
 Via Soara civ.

Identificativi Catastali:

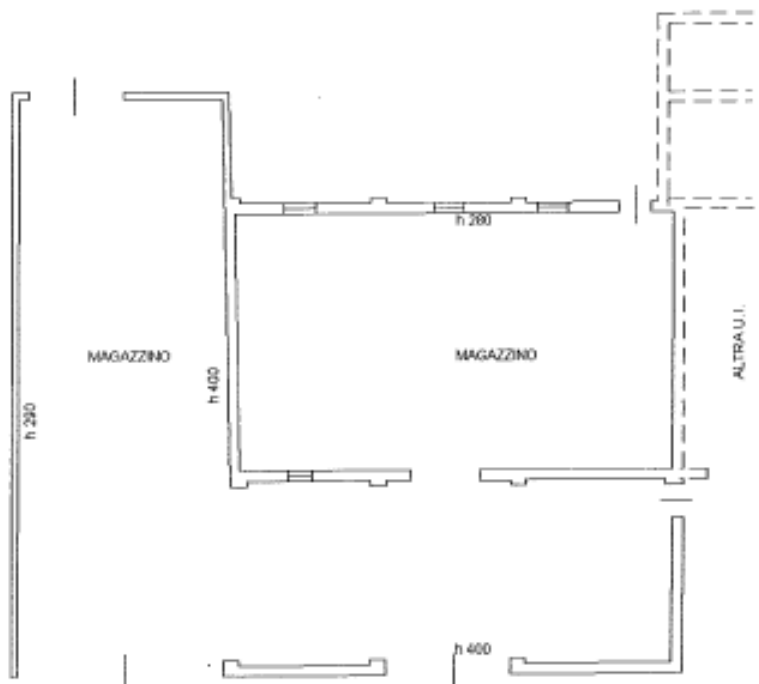
Sezione:
 Foglio: 82
 Particella: 82
 Subalterno: 1

Compilata da:
 Soave Vincenzo

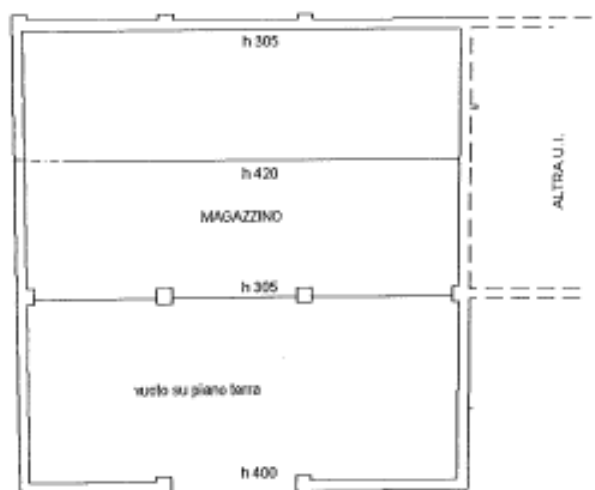
Iscritto all'albo:
 Architetti

Prov. Verona

N. 1566



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Verona

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Legnago
 Via Boara _____ civ. _____

Identificativi Catastali:

Sessione:
 Foglio: 82
 Particella: 82
 Subalterno: 2

Compilata da:
 Soave Vincenzo

Iscritto all'albo:
 Architetti

Prov. Verona

N. 1566

cheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



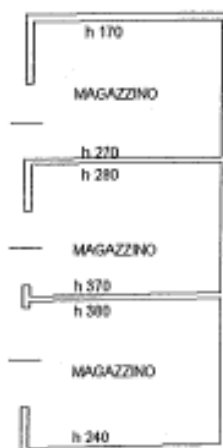
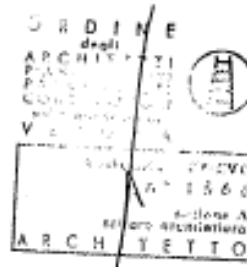
PIANO SECONDO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Verona

Shedda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Legnago	
Via Boara _____	civ. _____
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Soave Vincenzo
Foglio: 82	Iscritto all'albo:
Particella: 82	Architetti
Subalterno: 3	Prov. Verona N. 1566



PIANO TERRA









