



Il sottoscritto geom. Enrico Cani, libero professionista in Verona via G. Marconi n. 46, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della provincia di Verona al n. 3153 ed all'albo consulenti tecnici e dei periti del Tribunale di Verona, incaricato dall'avv. Nicola Caltroni, si pregia di redigere la presente

INTEGRAZIONE DI PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

(rif. relazione del 28.04.2023)

* * *

INDICE

1) PREMESSA	Pag. 1
2) LOTTO 3	
a. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI	Pag. 2
b. VALUTAZIONE	Pag. 3

* * *

1) PREMESSA

Il sottoscritto ha ricevuto incarico dall'avv. Nicola Caltroni al fine di aggiornare i valori di stima riportati nella perizia redatta dallo scrivente in data 28.04.2023 a seguito del decesso del sig. _____ che ha comportato un incremento della quota di proprietà della sig.ra Signoretto Teresa.

La debitrice sig.ra _____ ha acquisito, per successione ereditaria del defunto sig. _____ (data di decesso 07.09.2022), la proprietà della quota di 4/24 dei beni facenti parte del lotto n. 3 che

sommata a quella di 5/24 individua la complessiva quota di proprietà pari a 9/24 che può essere posta in vendita.

Si richiamano di seguito gli identificativi catastali dei beni che costituiscono il lotto n. 3.

2) LOTTO 3

a. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

I beni che costituiscono il lotto n. 3 sono così identificati catastalmente:

- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Isola Rizza Fg. 1 m.n. 157 sub. 1
(abitazione inagibile in via San Pietro n. 534 – piano terra e primo, vani 12,5)
- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Isola Rizza Fg. 1 m.n. 157 sub. 2
(capannone ad uso zootecnico in via San Pietro snc – piano terra)
- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Isola Rizza Fg. 2 m.n. 337 sub. 1
(abitazione in via G. Mazzini n. 180 – piano terra ed interrato, vani 4)
- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Isola Rizza Fg. 2 m.n. 337 sub. 2
(laboratorio/deposito in via G. Mazzini snc – piano terra, mq 144)
- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Isola Rizza Fg. 2 m.n. 337 sub. 3
(autorimessa in via G. Mazzini snc – piano terra, mq 15)
- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Isola Rizza Fg. 2 m.n. 337 sub. 4
(autorimessa in via G. Mazzini snc – piano terra, mq 14)
- ✓ Catasto Fabbricati Comune di Isola Rizza Fg. 2 m.n. 337 sub. 5
(abitazione in via G. Mazzini n. 186 – piano terra, primo ed interrato, vani 5,5)

Le unità immobiliari oggetto della presente stima sono intestate a:

, nata a Bovolone (Vr) il 11.01.1965 C.F.
, per la **quota di 9/24 della proprietà.**

b. VALUTAZIONE

LOTTO N. 3

Immobili siti in Isola Rizza via Parrocchia civ. n. 534 ed in via G. Mazzini civ. n. 180/186

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili realizzati all'incirca negli anni '60/'70, ed in particolar modo della tipologia di materiale utilizzato (eternit) per la copertura del capannone zootecnico (m.n. 157 sub. 2) e del laboratorio (m.n. 337 sub. 2) peculiarità che, qualora il materiale si trovasse in condizioni di conservazione tali da rendere necessarie opere volte alla sua messa in sicurezza, comporterebbero ingenti costi a carico del proprietario/acquirente del bene in relazione anche alla superficie/estensione delle predette coperture, tenuto altresì conto delle caratteristiche degli immobili ed in relazione ai prezzi medi di mercato applicati nella zona, è possibile valutare l'intero compendio immobiliare come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUP. COMM. o SUP. CAT.	€/MQ	VALORE TOTALE
C.F. ISOLA RIZZA Fg. 1 m.n. 157 subalterno 1 (abitazione - inagibile)	316,00	€ 180,00	€ 56.880,00
C.F. ISOLA RIZZA Fg. 1 m.n. 157 subalterno 2 (capannone - zootecnico)	1167,05	€ 150,00	€ 175.057,50
		sommano	€ 231.937,50
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUP. COMM. o SUP. CAT.	€/MQ	VALORE TOTALE
C.F. ISOLA RIZZA Fg. 2 m.n. 337 subalterno 1 (abitazione - piano terra)	110,23	€ 490,00	€ 54.012,70
C.F. ISOLA RIZZA Fg. 2 m.n. 337 subalterno 2 (laboratorio)	168,13	€ 320,00	€ 53.801,60
C.F. ISOLA RIZZA Fg. 2 m.n. 337 subalterno 3 (autorimessa)	8,77	€ 490,00	€ 4.297,30
C.F. ISOLA RIZZA Fg. 2 m.n. 337 subalterno 4 (autorimessa)	8,77	€ 490,00	€ 4.297,30
C.F. ISOLA RIZZA Fg. 2 m.n. 337 subalterno 5 (abitazione piano primo)	117,53	€ 490,00	€ 57.589,70
		sommano	€ 173.998,60
		TOTALE quota prop. 1/1	€ 405.936,10

Si valuta l'intero lotto in € 405.936,10 per la quota di 1/1 della proprietà.

Il valore complessivo della quota di 9/24 della proprietà dei beni è pari ad € 152.226,04 (valore arrotondato).

Tuttavia ai fini della vendita degli immobili la cifra risultante dal calcolo matematico ed analitico delle quote deve tener conto del deprezzamento reale in virtù della detenzione di una quota minima di proprietà.

La possibilità di vendere una quota indivisa di una comproprietà immobiliare a soggetti terzi è molto difficile che possa concretizzarsi in quanto l'acquisto di detta quota ideale ne limita l'appetibilità commerciale.

Lo scrivente ritiene quindi di poter valutare un congruo deprezzamento degli immobili pari al 30% rispetto al valore complessivo della quota indivisa.

Tale deprezzamento fa scendere il valore del lotto ad € 106.500,00 (€ 152.226,04 - 30%), valore arrotondato.

Con osservanza,

Verona, lì 25 marzo 2024

il Tecnico
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Verona
- geom. Enrico Cani -
N. 3153

Geometra
Enrico Cani