

Ing Adele Costantino

PALAZZO AUSTONI - VERONA



PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA
DELL'IMMOBILE SITO IN
VICOLO SAN ZENO I N ORATORIO, 5 - 37123
VERONA

RELAZIONE

Ing. Adele Costantino

Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu

Ing Adele Costantino

INDICE:

Premesse

Incarico

Provenienza dell'immobile

Descrizione e rilievo fotografico

Dati e Certificati catastali

Stato locativo

Destinazione del complesso

Vincoli urbanistici

Consistenza del complesso

Corrispondenza dello stato di fatto con progetto approvato

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPLESSO

Premesse

Primo metodo di stima

Secondo metodo di stima

Terzo metodo di stima

STIMA COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE CON METODO 1

STIMA COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE CON METODO 2

STIMA COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE CON METODO 3

RISULTANZE APPLICAZIONE DEI N. 3 METODI DI STIMA

Ing. Adele Costantino

Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com *pec:* adele.costantino@ingpec.eu

Premesse

Incarico

L'incarico professionale è stato affidato da Area Edilizia Mobility Manager - Direzione Tecnica e Logistica, Università degli Studi di Verona - Via Paradiso, 6 - 37129 – Verona.

Il fine dell'incarico è quello di addivenire alla stima dell'immobile denominato Palazzo Astoni, per procedere all'alienazione dello stesso immobile tramite asta pubblica.

Provenienza dell'immobile

L'immobile è diventato di proprietà dell'Università degli Studi di Verona a seguito di lascito testamentale del Prof. Mario Austoni in esecuzione del suo testamento in data 09 agosto 2007 e conseguente accettazione da parte dell'Università.

Il lascito prevedeva che la Facoltà di Medicina (Università), con normativa concordata con l'esecutore testamentario, promuovesse l'istituzione di concorsi interni per l'attribuzione degli appartamenti che compongono l'edificio, a neo laureati e ricercatori dediti alla ricerca biomedica di contratti di comodato a titolo gratuito, escluse le spese di gestione.

Successivamente, in data 17 dicembre 2020 l'Università ha affidato l'incarico al Prof. Avv. G. Sicchiero affinché esprimesse un parere sul testamento del Prof. Austoni in merito a:

- L'efficacia del legato (che era stato accettato dall'Università di Verona) non essendo stato l'edificio ancora destinato alle finalità indicate nel legato;
- La possibilità che l'Università trasferisca liberamente tale edificio a terzi.

Nel suo parere sul testamento Austoni, Il Prof. Avv. Sicchiero afferma che: *“L'Università di Verona, in assenza di azioni per l'adempimento o e di validi atti interruttivi della prescrizione, è ora libera di utilizzare l'immobile ricevuto in legato secondo le finalità proprie dell'Università. Ferma la conclusione precedente, l'Università è comunque libera di realizzare nel futuro l'intento liberale che ha caratterizzato il lascito del Prof. Austoni, connotato da un interesse pubblico che può coincidere con le finalità proprie dell'Università stessa. La costruzione di alloggi destinati a comodato a titolo gratuito, (escluse le spese di gestione) per neo-laureati dediti alla ricerca biomedica, può infatti rientrare senza dubbi nella programmazione futura dell'Università, in ragione delle necessità che ravvisi per il migliore completamento dei servizi di ricerca. (omissis)..... non sarà vincolata dalle prescrizioni del testatore, ma solo dalla necessaria attualità dell'interesse da soddisfare, secondo gli accertamenti spettanti all'Università nel momento in cui riterrà di perseguirlo”.*

Pertanto l'Università, essendo nella possibilità di procedere all'alienazione dell'edificio, ha affidato il presente incarico per la determinazione della stima analitica dell'immobile che comprende anche:

- Rilievo fotografico,
- Ricerca presso i competenti uffici e presso l'agenzia delle entrate dei valori di riferimento per immobili simili e terreni in aree fabbricabili,
- Ricerca e scelta dei metodi di analisi per la valutazione di immobili simili.

Le dimensioni e la consistenza dell'immobile sono state fornite dagli uffici dell'Area Edilizia Mobility Manager - Direzione Tecnica e Logistica, Università degli Studi di Verona.

Ing. Adele Costantino

Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu

Descrizione e rilievo fotografico

Il complesso immobiliare, sito in via San Zeno all'Oratorio 5 all'incrocio con vicolo cieco Galline, in prossimità delle Regaste San Zeno, si sviluppa su quattro piano fuori terra e un piano interrato destinato a cantine. È composto da n. 12 appartamenti non locati da circa 10 anni.

N. 6 appartamenti sono costituiti da n. 4 vani, n. 5 appartamenti da n. 3 vani ed un appartamento è composto da n. 2 vani.

Dalla documentazione fornita dai competenti Uffici dell'Università risulta che l'ultimo intervento effettuato sull'edificio risale al 1967 come da tavola di progetto e di variante delle facciate fornita. Tutti gli impianti tecnologici risultano non a norma.

FACCIATA SU VIA SAN ZENO ALL'ORATORIO



Ing. Adele Costantino

Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu

Ing Adele Costantino



Ing. Adele Costantino

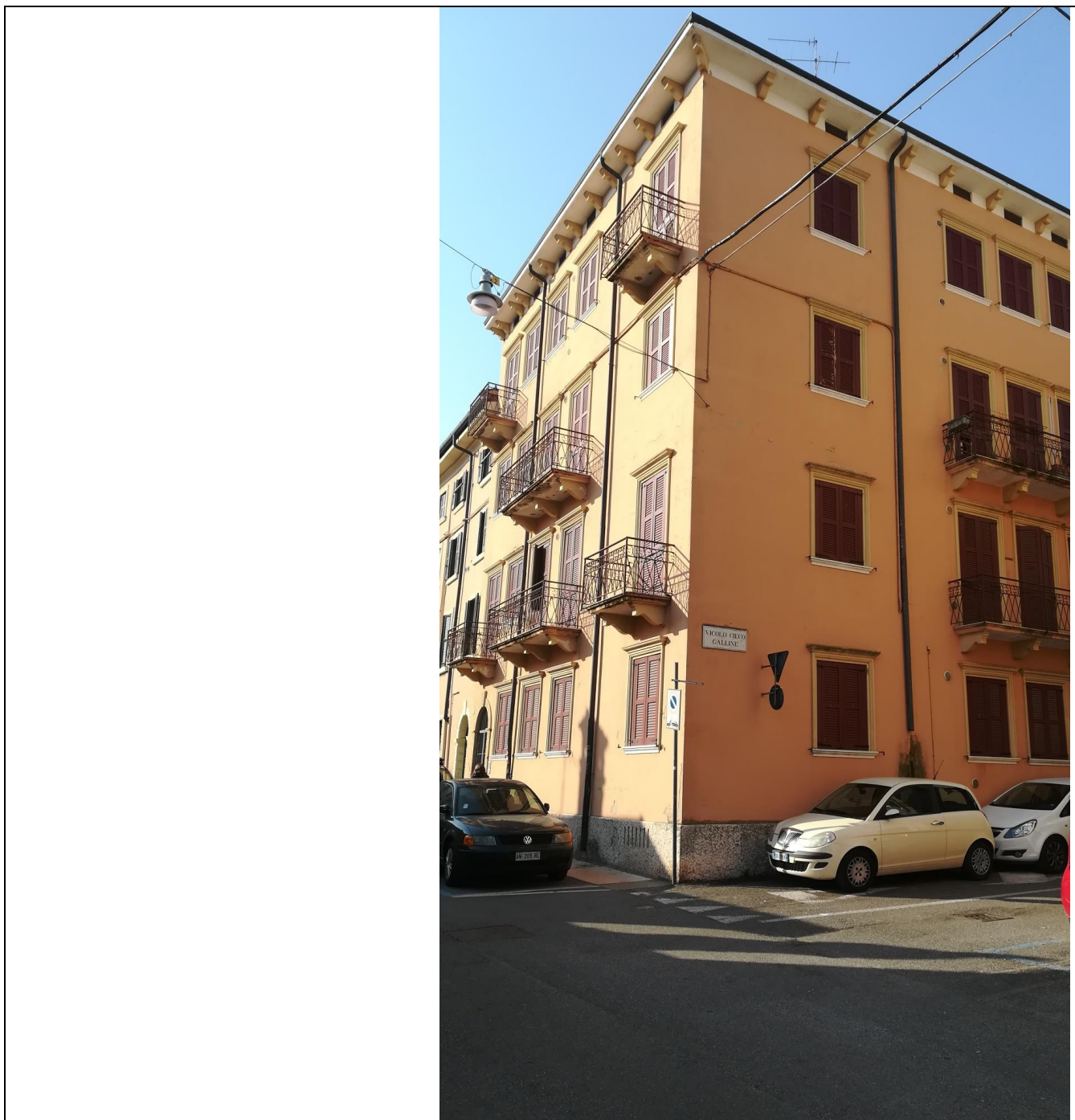
Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com **pec:** adele.costantino@ingpec.eu

Ing Adele Costantino



Internamente, al piano seminterrato sono poste n. 12 cantine, n. 1 vano cisterna, n. 1 vano impianto ascensore, n. 1 vano caldaia, come evidenziato nelle planimetrie di seguito riportate:

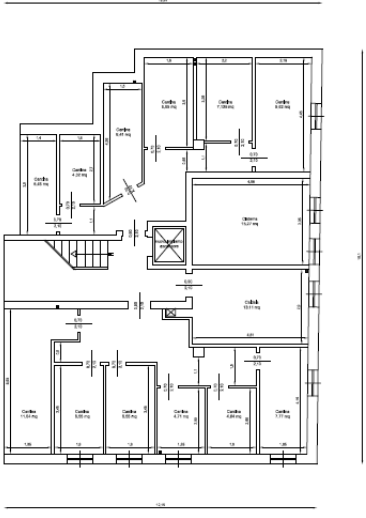
Ing. Adele Costantino

Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

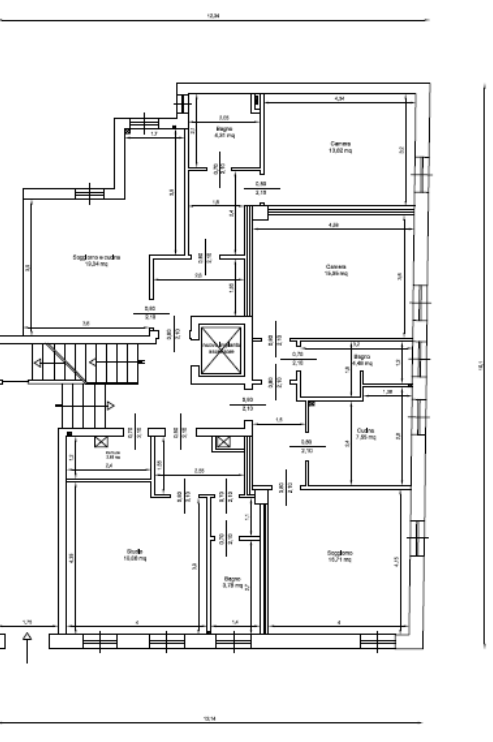
Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

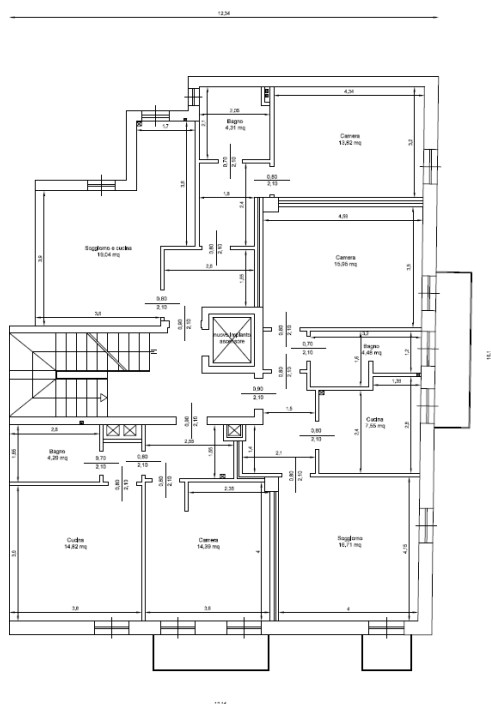
e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu

Planta SemInterrato 	n. 12 cantine, n. 1 vano cisterna, n. 1 vano impianto ascensore, n. 1 vano caldaia,
--	--

Ai piani superiori gli appartamenti sono così distribuiti:

Planta Piano Terra 	1 appartamento composto da: - Locale studio, bagno, disimpegni 1 appartamento composto da: - Cucina, soggiorno, camera, bagno, disimpegni 1 appartamento composto da: - Soggiorno/cucina, camera, bagno, disimpegni
---	--

Pianta Piano Primo



1 appartamento composto da:

- Cucina, camera, bagno, disimpegno

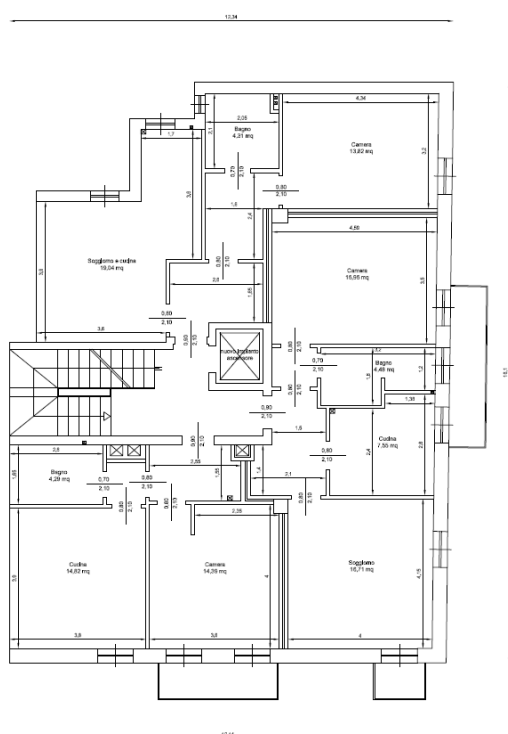
1 appartamento composto da:

- Cucina, soggiorno, camera, bagno, disimpegno

1 appartamento composto da:

- Soggiorno/cucina, camera, bagno, disimpegno

Pianta Piano Secondo



1 appartamento composto da:

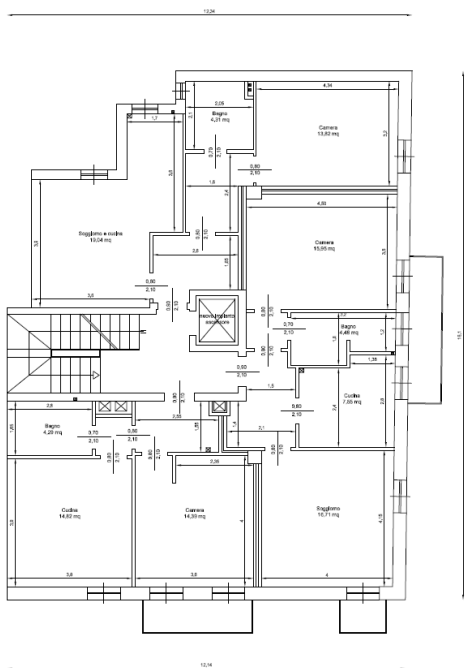
- Cucina, camera, bagno, disimpegno

1 appartamento composto da:

- Cucina, soggiorno, camera, bagno, disimpegno

1 appartamento composto da:

- Soggiorno/cucina, camera, bagno, disimpegno

Pianta Piano Terzo 	1 appartamento composto da: - Cucina, camera, bagno, disimpegni 1 appartamento composto da: - Cucina, soggiorno, camera, bagno, disimpegni 1 appartamento composto da: - Soggiorno/cucina, camera, bagno, disimpegni
---	---

Dalla documentazione agli atti risulta che negli appartamenti non sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione e/o adeguamento dal 1967 e lo stato degli interni è documentato nelle immagini di seguito riportate che evidenziano la necessità di risanamento, rifacimento serramenti ed adeguamento normativo degli impianti sia elettrici che idro-termo sanitario:



Ing. Adele Costantino

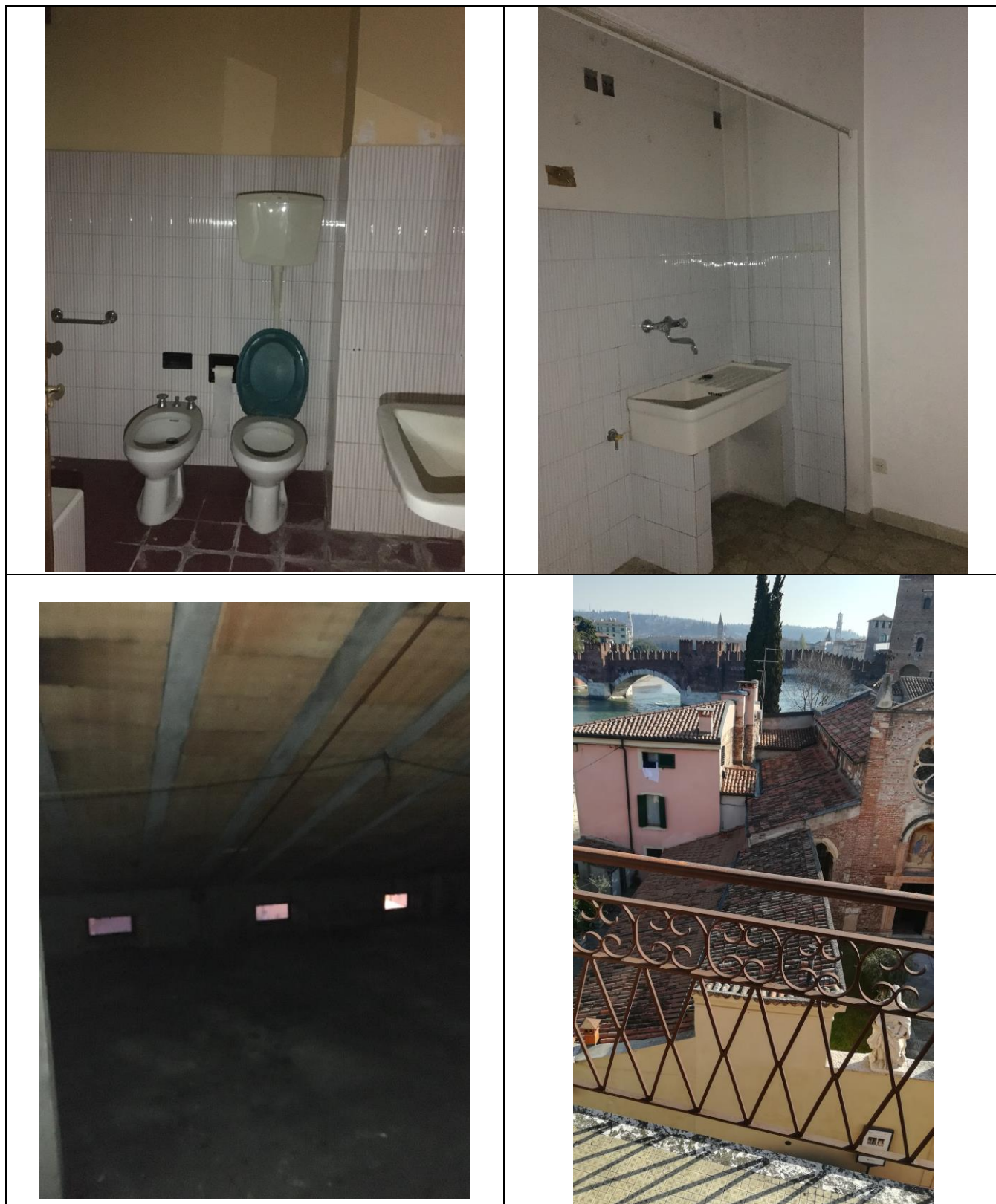
Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu

Ing Adele Costantino



Ing. Adele Costantino

Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu

Ing Adele Costantino

Dati e Certificati catastali

Catasto fabbricati:

Comune di Verona NCEU Foglio 161, particella 124 sub: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12.

Vengono allegati alla presente perizia, e ne fanno parte integrante, le visure e le planimetrie catastali. (Allegato 2)

Stato locativo:

Attualmente il fabbricato è libero da contratti di locazione di qualsiasi tipo.

Destinazione del complesso

La destinazione del complesso è residenziale.

Gli appartamenti sono censiti alla categoria A/2 classe 4 per gli appartamenti di cui al Foglio 161, particella 124 sub: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 e categoria A/2 classe 3 per l'appartamento di cui al Foglio 161, particella 124 sub 3.

Vincoli urbanistici

Dal PI NTO di Verona possiamo osservare:

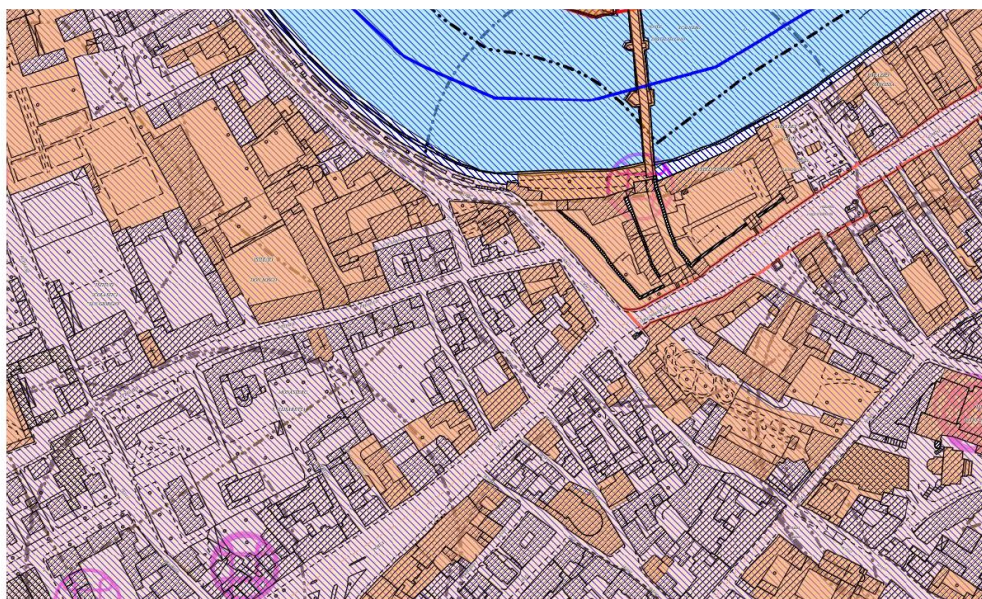


tavola 1 – Vincoli della Pianificazione

- Art. 27 - Vincolo art. 136 Dlgs 42 2004 Beni Paesaggistici, lettera c)
-
- Art. 36 - UNESCO Perimetro Sito
- Art. 37 - Strade Romane/Fasce di rispetto
- Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi
- Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi
- Art. 52 - Aeroporti fasce di rispetto
- Art. 55 - Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici - Fascia di Rispetto 150 metri

Ing. Adele Costantino

Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu

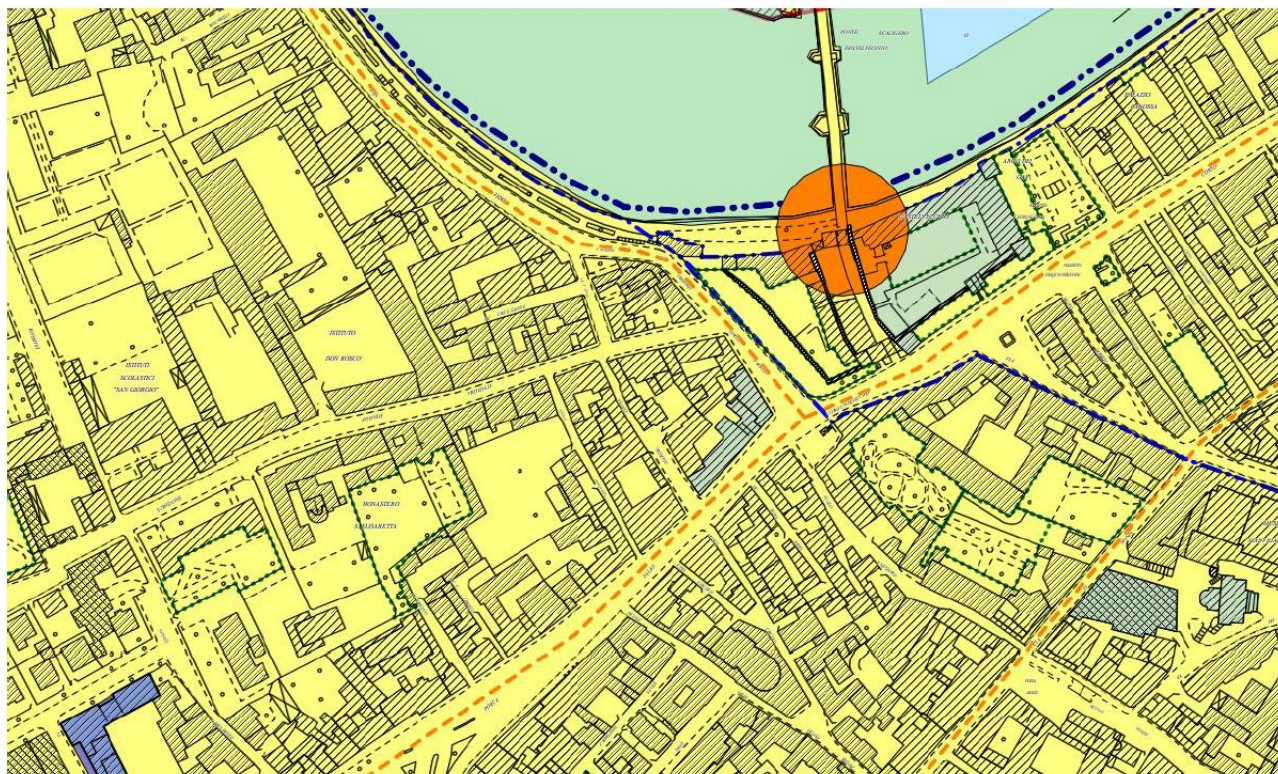


Tavola 2.1 – Il Paesaggio - Tutela del paesaggio:

- Art. 57, 28 - ELEMENTI DI NATURA STORICA Aree archeologiche a rischio (b - c);
- Art. 57, 36 - ELEMENTI DI NATURA STORICA UNESCO Perimetro Sito;
- Art. 57, 81 - ELEMENTI DI NATURA STORICA Centro Storico;



Tavola 2.2 – Il Paesaggio - Unità di Paesaggio:

- Art. 57 - Unità 1 - Ambito Planiziale del fiume Adige;

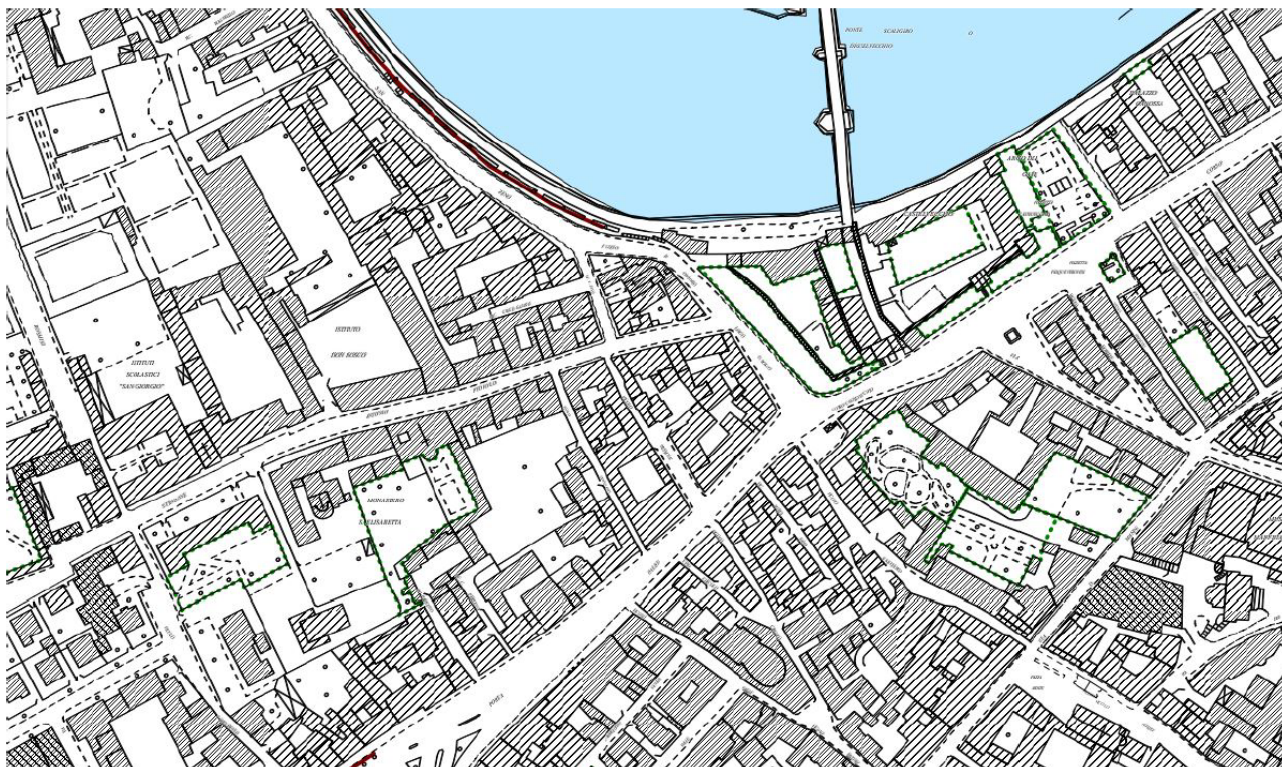


Tavola 3.1 - Rete Ecologica - Ambiti ed Elementi

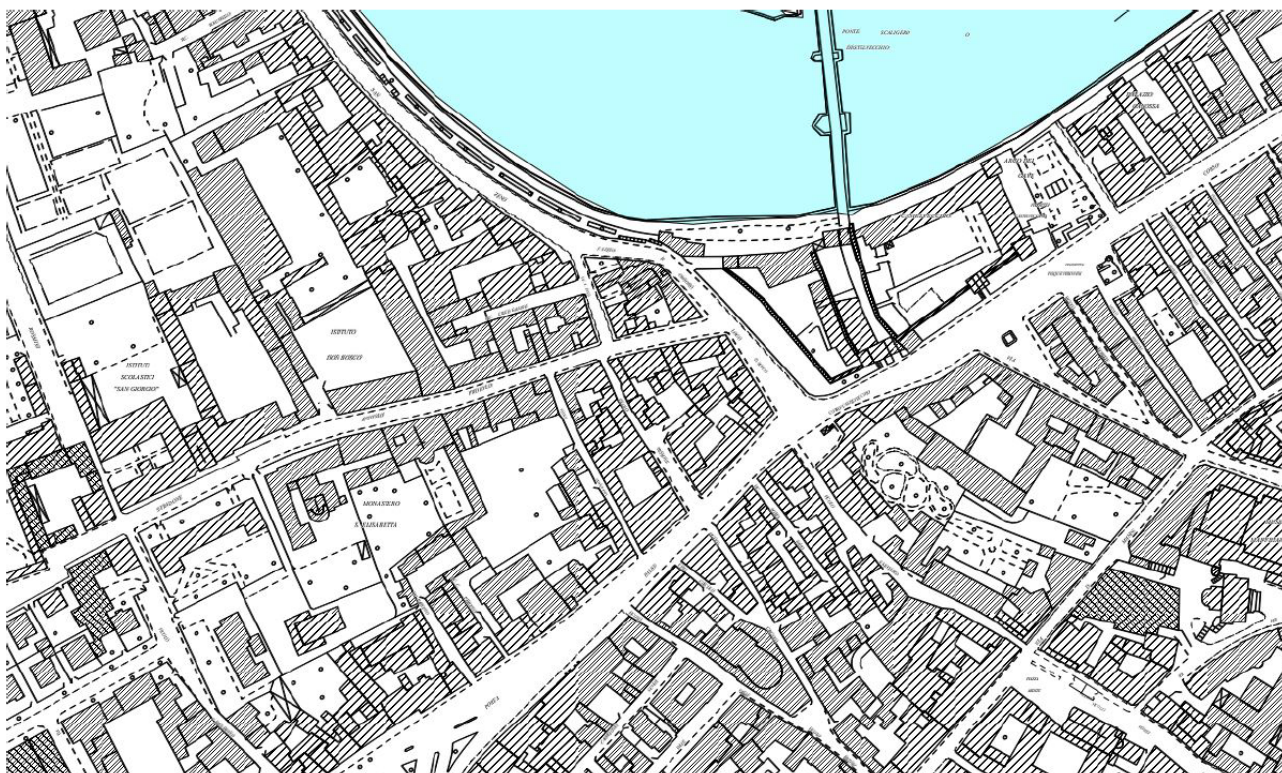


Tavola 3.2 - Rete Ecologica – Zonizzazione

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu

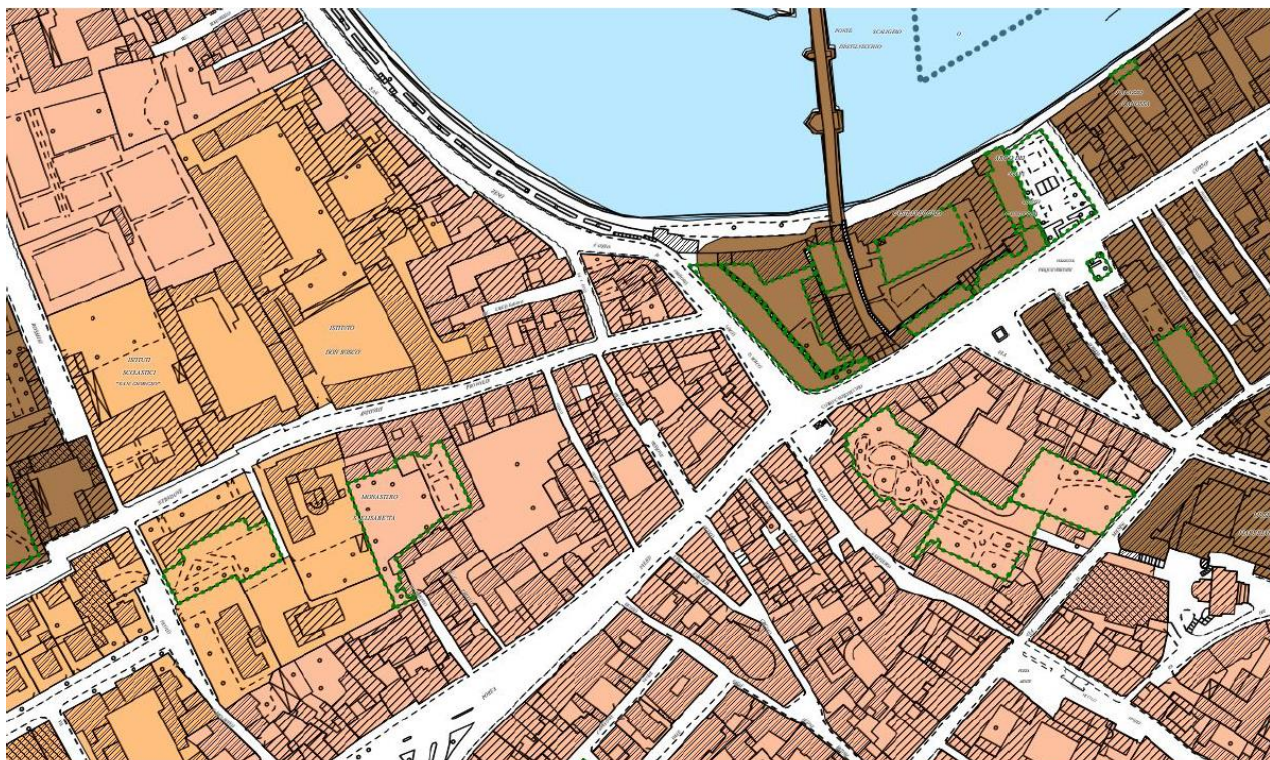


Tavola 4 PI Regolativo - Tavola 5 PI Operativo:

- ART_75 - A.4 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili;
- ART_76 - Edifici Storici Complementari.

Consistenza del complesso:

Dalla documentazione fornita dai competenti uffici tecnici dell'Università, la consistenza del complesso è di seguito riportata:

PIANO	SUPERFICIE CATASTALE (m ²)	SUPERFICIE NETTA (m ²)	SUPERFICIE LORDA (m ²)
Interrato	88.89	153.40	183.75
Terra	138.23	153.40	183.75
Primo	148.22	153.40	183.75
Secondo	148.22	153.40	183.75
Terzo	148.22	153.40	186.00
TOTALE	610.42 m²	767.00 m²	921.00 m²

Ing. Adele Costantino

Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

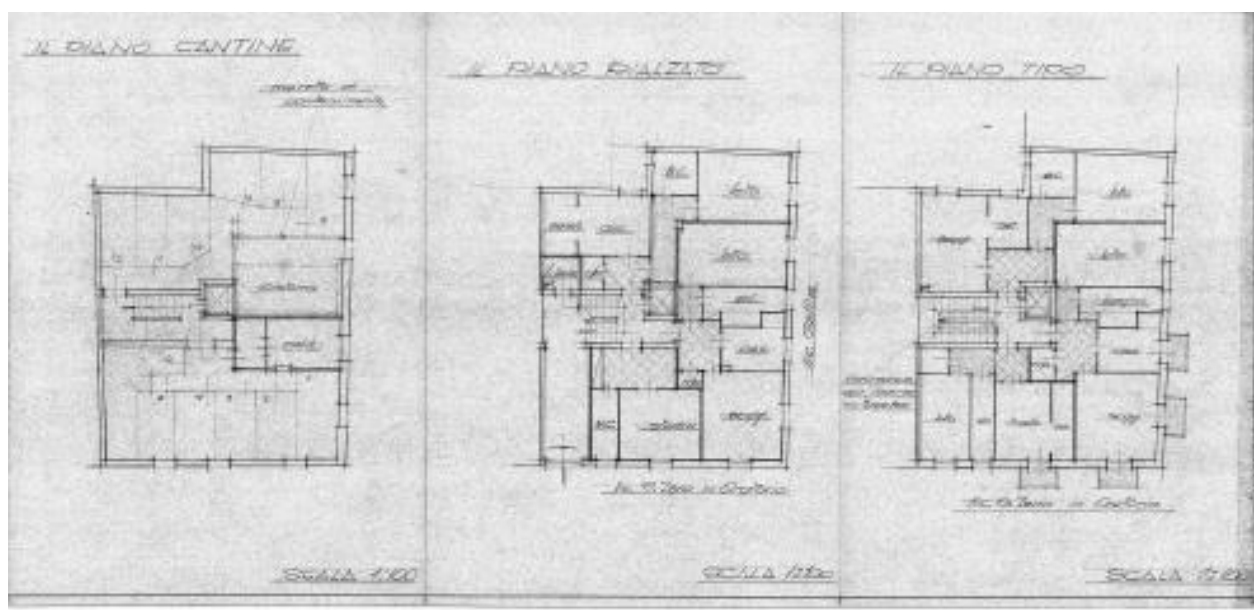
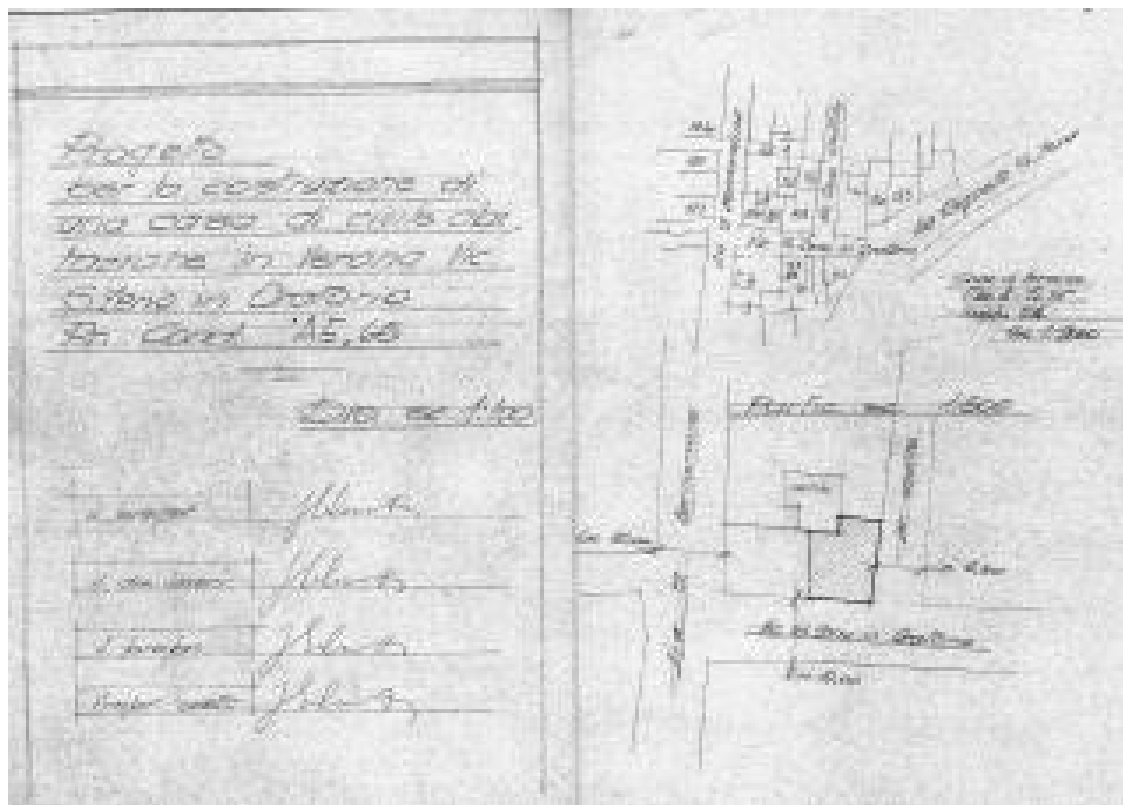
Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu

Ing Adele Costantino

Corrispondenza dello stato di fatto con progetto approvato:

Nella documentazione messa a disposizione è compresa una tavola di progetto ed una tavola di variante delle facciate. Dal confronto di questa documentazione di progetto, con le planimetrie catastali e dal sopralluogo effettuato in data 25 marzo 2021, non emergono difformità tra lo stato attuale e lo stato rappresentato nelle tavole fornite.



Ing. Adele Costantino

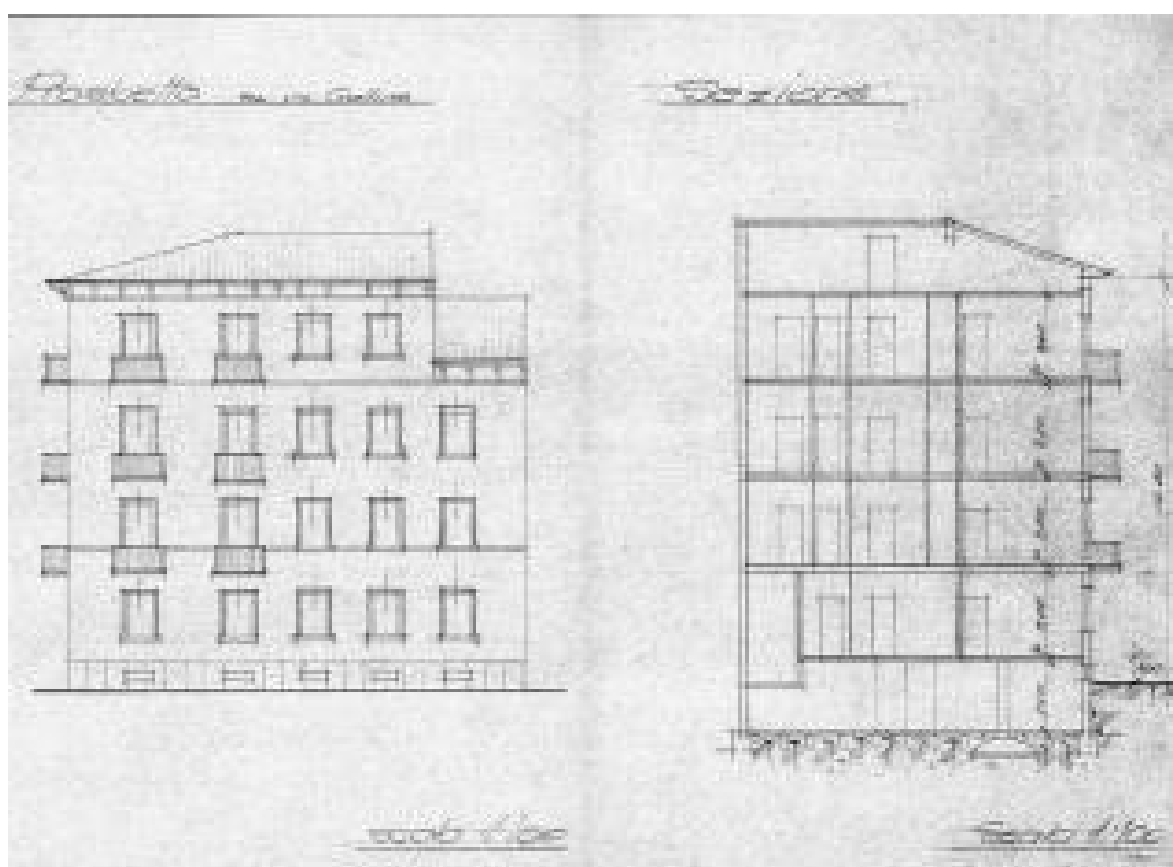
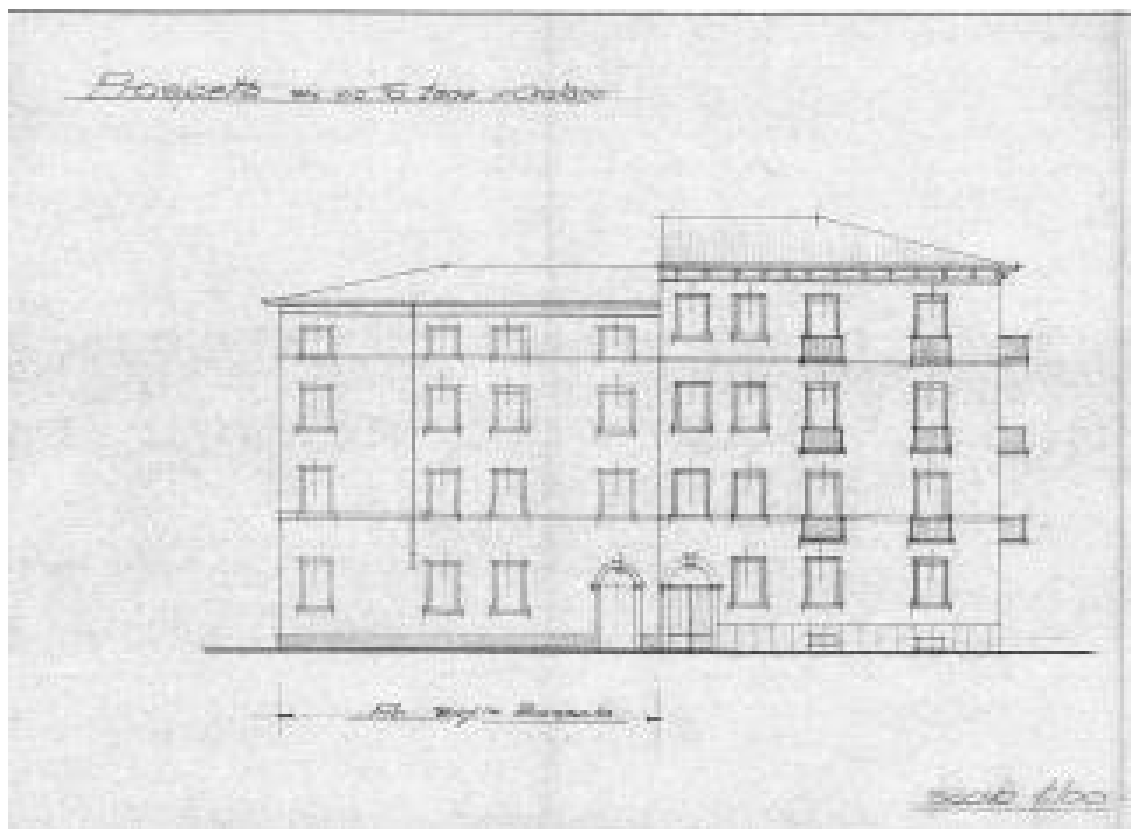
Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu

Ing Adele Costantino



Ing. Adele Costantino

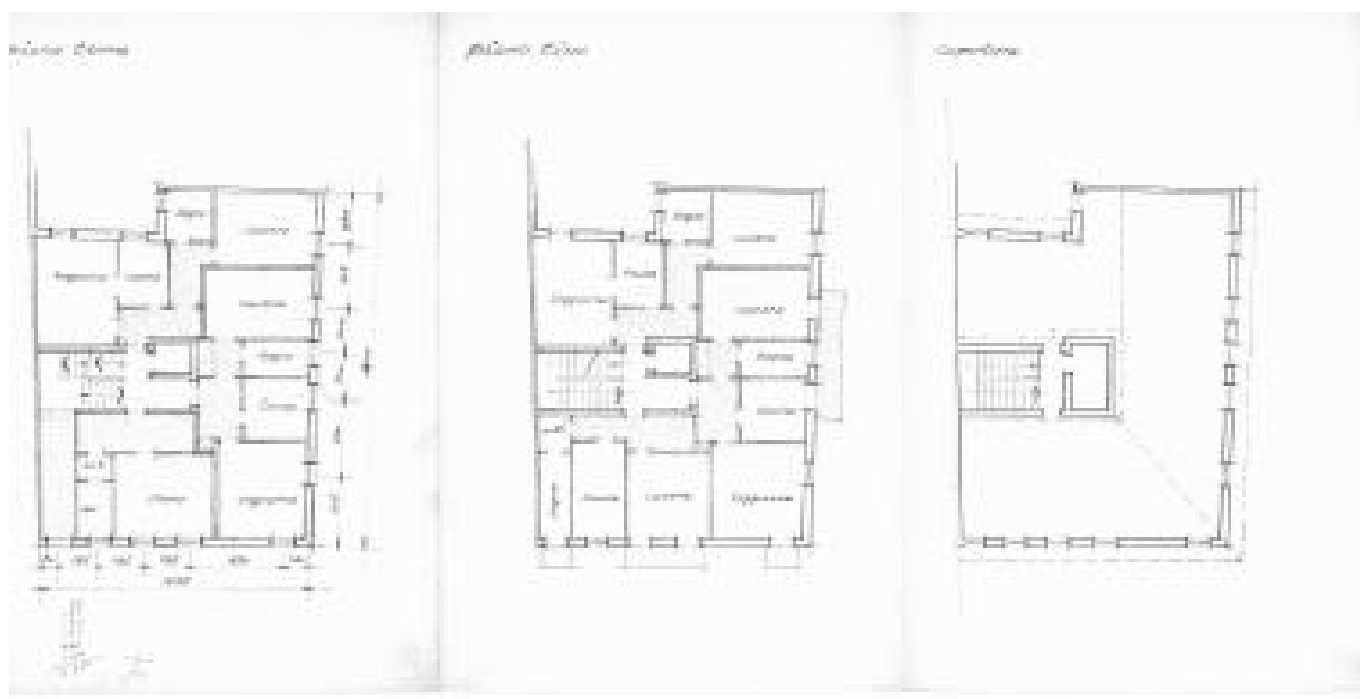
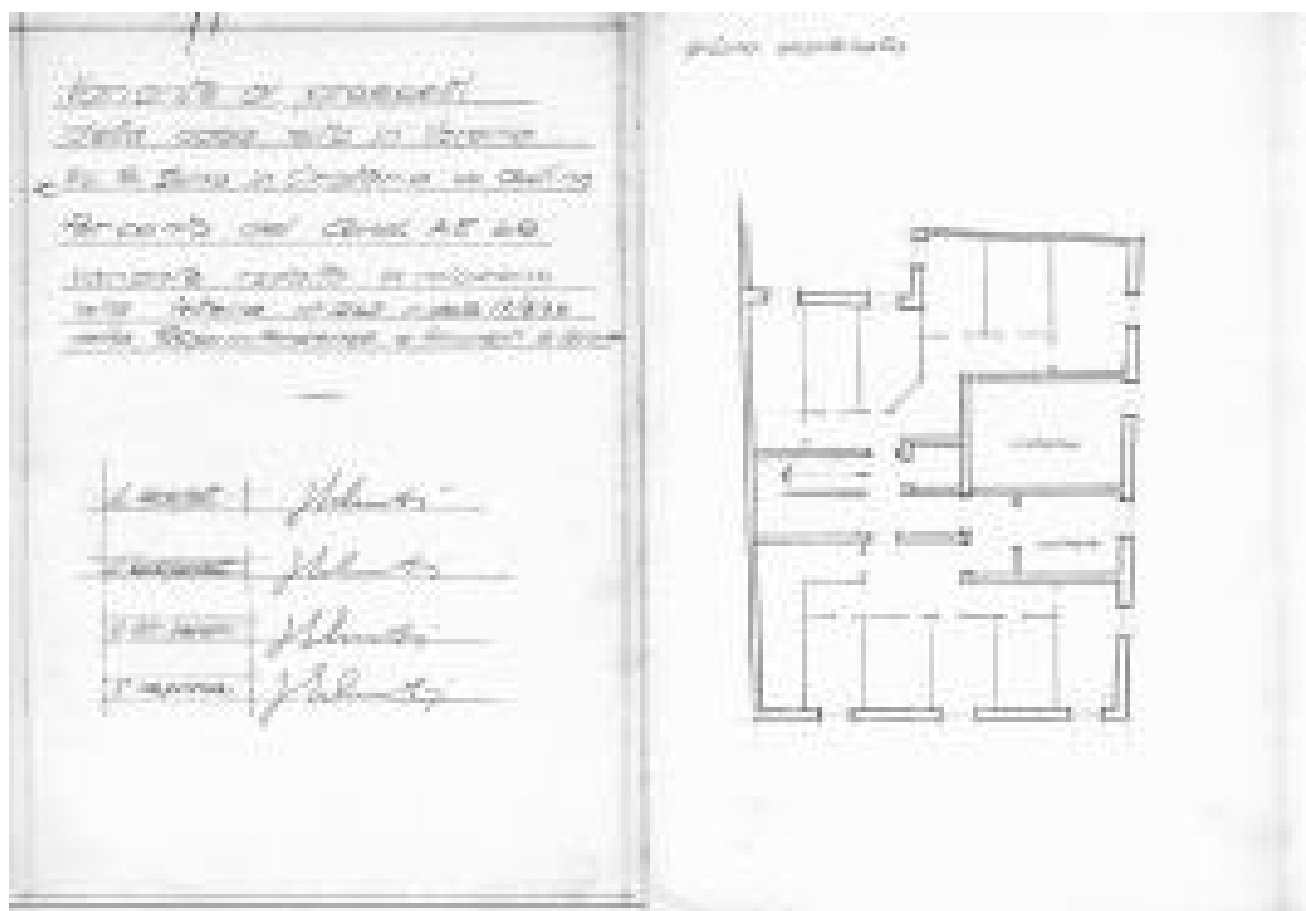
Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu

Ing Adele Costantino



Ing. Adele Costantino

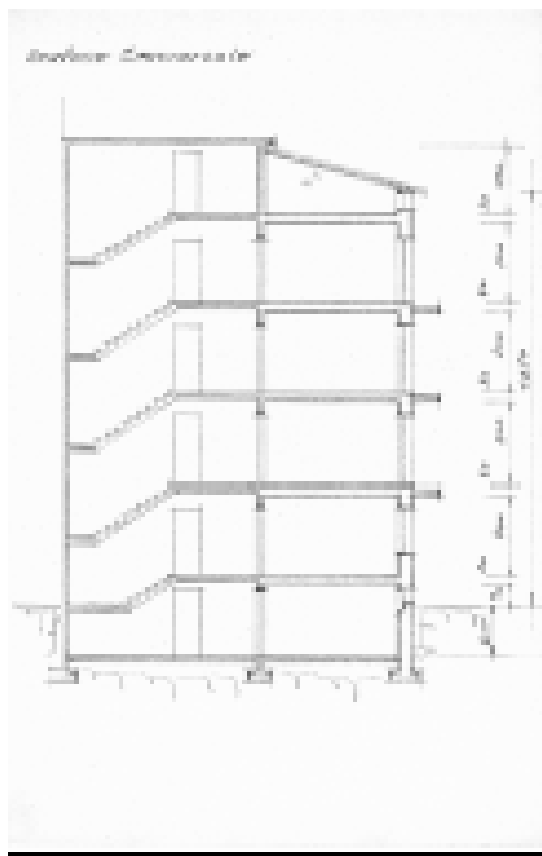
Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu

Ing Adele Costantino



Ing. Adele Costantino

Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu

Ing Adele Costantino



Ing. Adele Costantino

Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE:

PREMESSE

Poiché si intende procedere alla vendita dell'intero immobile, è stata effettuata una ricerca dalle maggiori fonti dell'estimo per individuare una metodologia procedurale che consentisse di tenere conto di tutti gli aspetti che concorrono a determinare il valore dell'immobile oggetto di stima, quali l'ubicazione, le caratteristiche dimensionali e tipologiche, il livello di manutenzione e lo stato di conservazione.

Si è ritenuto poi di confrontare quanto emerso dall'applicazione di questa metodologia procedurale con il valore dell'immobile determinato sulla base di un probabile valore di mercato.

Infine è stata effettuata una ricerca di mercato effettuando una comparazione con le vendite di immobili simili, venduti cielo terra e/o venduto ad unità separata, ubicati nella stessa zona OMI, o zone limitrofe.

Di seguito vengono riportate, in sintesi, le spiegazioni e l'applicazione del calcolo con i diversi metodi di stima.

Ing. Adele Costantino

Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu

Primo metodo di stima

Dalle maggiori fonti bibliografiche dell'estimo, è emerso che **per un immobile si può effettuare una stima determinando il costo di costruzione “deprezzato” al quale va aggiunto il costo del terreno e gli oneri per la progettazione e dell'Impresa (spese generali e utile).**

È stata effettuata una ricerca presso i competenti uffici Tecnici Comunali e presso l'Agenzia delle Entrate per ottenere i valori dei terreni fabbricabili.

Per “costo deprezzato” di un fabbricato si intende il suo valore di costo di riproduzione, **V_r**, diminuito del costo necessario per rendere il fabbricato da stimare, sovente obsoleto tecnicamente ed economicamente, analogo al fabbricato per il quale si è ipotizzata la ricostruzione.

Si deve deprezzare il valore di riproduzione del bene tenendo conto della vetustà e dell'obsolescenza del fabbricato, che insieme quantificano il coefficiente di deprezzamento.

Per Obsolescenza (o) si intende: il minor apprezzamento del bene nel mercato dovuta alla minor razionalità a causa del progresso tecnologico (distribuzione e dimensione dei locali, qualità delle finiture e degli impianti).

Per Vetustà si intende: età e stato di manutenzione del fabbricato che si manifesta come deterioramento fisico.

È opportuno ricordare che la vetustà di un edificio viene solitamente calcolata con l'applicazione della formula

$$D = (A+20) \times (A + 20) : 140 - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno "n";

A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunta in anni 100.

¹ Vedi bibliografia:

- Realfonzo, Teoria e metodo dell'estimo urbano, NIS Roma, 1994
- Forte F., De Rossi B. (1974), *Principi di economia ed*
- *estimo*, Etas, Milano
- Orefice M.(1995), *Estimo civile*, Utet, Torino,
- Simonotti M. (2006), *Metodi di stima immobiliare*, Dario
- Flaccovio editore, Palermo
- Prof. Laura Gabrielli - I.U.A.V. corso di Estimo C

Secondo metodo di stima

Oltre alla stima effettuata considerando il costo di costruzione deprezzato in base alla vetustà dell'edificio, è stata effettuata anche una stima considerando il più probabile valore di mercato stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

È stata effettuata una ricerca presso i competenti uffici Tecnici Comunali e presso l'Agenzia delle Entrate per ottenere i valori di immobili simili nello stesso ambito di zona.

Per quanto riguarda il valore degli immobili si è fatto particolare riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2020; per il centro storico di Verona risultano valori minimi e massimi come da tabella di seguito riportata:

24/3/2021

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: VERONA

Fascia/zona: Centrale/S. ZENO, PORTA PALIO, VALVERDE, CITTADELLA, PORTA NUOVA (DENTRO MURA)

Codice di zona: B7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2500	L	7	9,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1650	2100	L	6	8	L
Box	NORMALE	1150	1700	L			
Ville e Villini	NORMALE	2000	3000	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#)

Ing. Adele Costantino

Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu

Ing Adele Costantino

Comune: VERONA

Fascia/zona: Centrale/S.ZENO, PORTA PALIO, VALVERDE, CITTADELLA, PORTA NUOVA (DENTRO MURA)

Codice di zona: B7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2500	L	7	9,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1650	2100	L	6	8	L
Box	NORMALE	1150	1700	L			
Ville e Villini	NORMALE	2000	3000	L			

Per quanto riguarda il valore delle aree fabbricabili si è fatto riferimento alla delibera n. 12 del 25.05.2020 "Approvazione delle aliquote IMU e conferma dei valori delle aree fabbricabili per l'anno 2020" con la quale vengono confermate le tabelle dei valori attribuiti alle aree fabbricabili approvate con la Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 25.06.2014, come da tabella di seguito riportata:

Destinazione urbanistica dell'area oggetto di intervento (N.T.O. al P.I. – Articoli di riferimento)		Indice di utilizzazione fondiaria U.F.	Valore unitario euro/mq = BASE IMPONIBILE						X	COEFFICIENTI		X	MQ
			MICROZONA 1	MICROZONA 2	MICROZONA 3	MICROZONA 4	MICROZONA 5	MICROZONA 6-7-8					
CITTÀ ESISTENTE	Art. 106 - Tessuti con prevalenza di case uni-bifamiliari (TCd) Art. 108 - Insediamenti diffusi periferici	Gruppo 1 UF ≤ 0,30 mq/mq	120,00	100,00	100,00	90,00	80,00	90,00	A1	Area fabbricabile ai sensi art.2 lett. b) D.Lgs 30.12.1992 n°504	1		
	Art. 103 - Tessuti con edificazione mista (TCa3) Art. 104 - Tessuti con edificazione mista (TCb3) Art. 105 - Tessuti con dominante edificazione isolata su lotto (TCc3)	Gruppo 2 0,31 < UF ≤ 0,60 mq/mq	180,00	120,00	100,00	100,00	90,00	120,00	A2	Area compresa in un piano attuativo, ricadente in lotto edificabile, per il quale non è ancora stato rilasciato il relativo permesso di costruire.	1.1		
	Art. 109 - Tessuto per attività produttive Art. 103 - Tessuti con edificazione mista (TCa2) Art. 104 - Tessuti con edificazione mista (TCb2) Art. 105 - Tessuti con dominante edificazione isolata su lotto (TCc2)	Gruppo 3 0,61 < UF ≤ 0,90 mq/mq	280,00	240,00	210,00	200,00	180,00	240,00	A2	Area inserita in ambiti oggetto di forme di concertazione e partecipazione nella pianificazione in variante al PRG/PI (es: Accordo di Programma) a partire dall'approvazione della ratifica da parte del Consiglio Comunale	1.1		
	Art. 111 - Tessuti per attività e funzioni abitative Art. 113 - Tessuto produttivo della ZAI (Ambito III) Art. 103 - Tessuti con edificazione mista (TCa1) Art. 104 - Tessuti con edificazione mista (TCb1) Art. 105 - Tessuti con dominante edificazione isolata su lotto (TCc1)	Gruppo 4 UF > 0,90	310,00	280,00	260,00	250,00	230,00	280,00	A3	Area per la quale è stato rilasciato il permesso di costruire	1.2		
	Art. 114 - Ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi e ristrutturazione urbana, anche in attuazione della Var. n. 2 al PAEG (in assenza di PUA convenzionata)	Gruppo 5	40,00						A4	Area sulla quale siano costruiti e uno o più fabbricati oggetto d'interventi di incisivo recupero ai sensi DPR n. 380/2001 fino all'ultimazione dei lavori	2,0		
	Art. 122 - Verde, servizi ed attrezzature collettive a livello urbano Art. 123 - Parchi, servizi e attrezzature d'interesse generale Art. 124 - Altre attrezzature d'interesse generale Art. 126 - Servizi e attrezzature private	Gruppo 61	40,00						B1	Lotto non suscettibile di uno sfruttamento edificatorio concretamente autonomo (l'edificazione non è possibile nel rispetto delle distanze minime da ciglio stradale e confini e fabbricati)	0.3		
	Art. 127 - Impianti ed attrezzature sportive private	Gruppo 62	280,00	210,00	180,00	160,00	160,00	180,00	B2	Area con vincolo non edificandi, registrato e trascritto	0.05		
	Art. 128 - Parcheggi e attrezzature per il tempo libero, rimesse di veicoli	Gruppo 62	120,00	100,00	90,00	90,00	90,00	90,00	C	Particella o somma di particelle ricomprese nelle tre zone di intervento del Consorzio per la Zona Agricola Industriale di Verona, di cui alla legge 26.07.1975 n°378	0.20		
	Art. 130 - Art. 131 - Art. 132 - Art. 133 - Art. 135 - Art. 136 - Art. 137 - Art. 138	Gruppo 63	50,00	50,00				D	Area compresa in un piano attuativo approvato e destinata ad opere di urbanizzazione primaria.	0.05			
	Art. 130 - Art. 131 - Art. 132 - Art. 133 - Art. 135 - Art. 136 - Art. 137 - Art. 138	Gruppo 63	L'imponibile, per le aree fabbricabili disciplinate da questi articoli, sarà determinato caso per caso						E	Area soggetta a variazione urbanistica ma con provvedimento solo adottato ed in regime di salvaguardia (il valore si riferirà alla nuova destinazione)	0.3		
CITTÀ STORICA	Centro storico maggiore	Gruppo 7	100,00						Allegato alla deliberazione di Consiglio n. 34 del 25/06/2014 data 08/07/2014 IL SEGRETARIO GENERALE Adele Costantino				
	Centri storici minori		80,00										
	Edifici di valenza ambientale		80,00										
	Corti rurali		40,00										

Ing. Adele Costantino

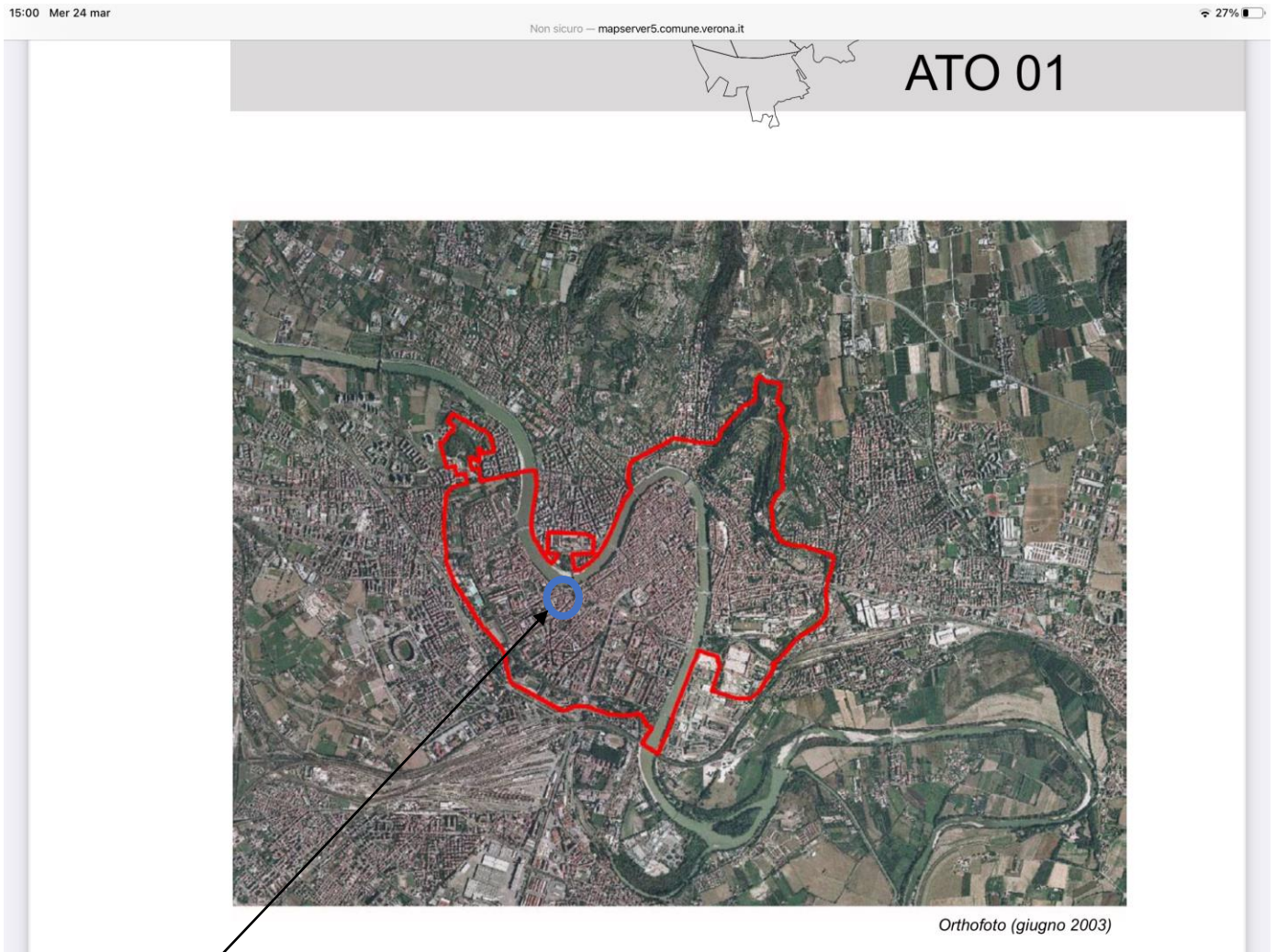
Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu

Considerando la perimetrazione del centro storico fatta nel Piano di Assetto del Territorio, che di seguito si riporta:



zona ubicazione dell'immobile oggetto di stima

l'immobile risulta compreso all'interno del centro storico stesso, pertanto i valori da utilizzare per il valore dell'area edificabile è di € 100,00/mq

Art. 130 – Art. 131 – Art. 132 – Art. 133 – Art. 135 – Art. 136 – Art. 137 – Art. 138		Gruppo 63	L'immobile, per le aree fabbricabili disciplinate da questi articoli, sarà determinato caso per caso
CITTA' STORICA	Centro storico maggiore	Gruppo 7	100,00
	Centri storici minori		80,00
	Edifici di valenza ambientale		80,00
	Corti rurali		40,00

Ing. Adele Costantino

Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu

Terzo metodo di stima

È stata fatta una ricerca di mercato presso le agenzie immobiliari di zona analizzando le compravendite effettuate negli ultimi tempi di:

- immobili simili che sono stati venduti cielo terra
- immobili simili per caratteristiche ma venduti come singola unità immobiliare.

È stato necessario comparare anche singole unità immobiliari vendute, alle quali è stato ovviamente applicato un coefficiente di adeguamento, per avere più termini di confronto in quanto la vendita di un intero palazzo costituito da diverse unità immobiliari è relativamente raro in un arco temporale breve all'interno della stessa zona OMI.

In ogni caso sono stati recuperati:

- tutti i dati di vendita di due immobili completi, compresi i relativi rogiti,
- tutti i dati di vendita di un immobile costituito da singola unità immobiliare
- i dati di vendita di diversi appartamenti singoli ubicati nella stessa zona OMI e in zona limitrofa.

È stata quindi compilata una tabella tenendo conto di:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE che comprendono:

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili. Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo
- Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc
- Esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità.

CARATTERISTICHE DI CONSISTENZA che comprendono:

- Immobile completo.
- Singola unità immobiliare.
- Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione.
- Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE che comprendono:

- La grandezza cioè gli immobili più piccoli valgono di più dei terreni più grossi;
- La forma geometrica cioè le forme regolari valgono di più in quanto quelle irregolari danno meno spazio alla costruzione architettonica;
- Lo sviluppo sul fronte pubblico cioè i terreni che si affacciano su zone più affollate valgono di più di terreni che si affacciano in zone meno affollate;

Inoltre, per quanto possibile si è anche considerato:

- Alea di contrattazione;
- Coefficiente di adeguamento temporale della vendita;
- Stato di manutenzione, livello di finiture;

Ing. Adele Costantino

Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com **pec:** adele.costantino@ingpec.eu

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

METODO 1 con costo di costruzione e deprezzamento

Consistenza del complesso:

PIANO	SUPERFICIE CATASTALE (m ²)	SUPERFICIE NETTA (m ²)	SUPERFICIE LORDA (m ²)
Interrato	88.89	153.40	183.75
Terra	138.23	153.40	183.75
Primo	148.22	153.40	183.75
Secondo	148.22	153.40	183.75
Terzo	148.22	153.40	186.00
TOTALE	610.42 m²	767.00 m²	921.00 m²

- Superficie degli immobili: 921,00 m²
- Superficie del sedime 921,00 m²

VALUTAZIONE DEI FABBRICATI: la valutazione del valore del fabbricato è stata effettuata determinando il costo di costruzione al quale è stato applicato un coefficiente di deprezzamento in relazione alla vetustà ed obsolescenza dello stesso.

Alla luce di quanto indicato dalla teoria e pratica dell'estimo, di cui alla bibliografia indicata e sopra riportata, si è proceduto determinando, prima di tutto, il costo di costruzione da deprezzare.

È stata considerata congrua una vetustà dell'edificio, riferita allo stato di conservazione di tutti gli impianti tecnologici, i serramenti, le finiture, pari a quaranta anni, e si è quindi proceduto a valutare il conseguente deprezzamento.

1. Definizione costo di costruzione: è stato ritenuto congruo il costo di costruzione di € 2.300,00 m². Questo valore è stato ricavato dal confronto con costi parametrici della Regione Veneto e aumentato in considerazione del fatto che, nella zona di ubicazione dell'immobile, si va a realizzare edifici di pregio.

Pertanto si ottiene:

Descrizione	Costo unitario	superficie	Costo complessivo edifici €
Edificio	2.300,00 m ²	921,00 m ²	2.118.300,00
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE DA DEPREZZARE			2.118.300,00

2. Al suddetto importo è stato applicato il coefficiente di deprezzamento che si ottiene considerando una vetustà di 40 anni.

Ing. Adele Costantino

Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu

Ing Adele Costantino

si ritiene di applicare la formula:

$$D = (A+20) \times (A + 20) : 140 - 2,86$$

Assumendo A = 40 anni di media, si ottiene:

$$D = (40+20) \times (40+20) : 140 - 2,86 = 22,85\%$$

Pertanto il costo deprezzato del complesso risulta pari a:

$$€ 2.118.300,00 \times (1 - 0,2285) = € 1.634.268,45$$

All'importo relativo al costo di costruzione deprezzato vanno aggiunte:

- ✓ le spese tecniche che, considerato l'importo dei lavori, sono state stimate in circa il 10%,
- ✓ le spese generali che, su un intervento simile, possono essere stimate al 5%,
- ✓ l'utile d'impresa che, su un intervento simile, può essere stimato al 10%.

Si ottengono così i valori di seguito riportati:

Costo dell'immobile deprezzato	1.634.268,45
Oneri professionali (10%)	163.426,85
Spese generali (5%)	81.713,43
TOTALE	1.879.408,73
Utile dell'impresa (10% su somma importi di cui sopra)	187.940,87
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE CON ONERI ACCESSORI DI SPESE TECNICHE, SPESE GENERALI ED UTILE D'IMPRESA	2.067.349,60

VALUTAZIONE DEL TERRENO: è stato fatto riferimento alla tabella approvata con delibera n. 12 del 25.05.2020 "Approvazione delle aliquote IMU e conferma dei valori delle aree fabbricabili per l'anno 2020" con la quale vengono confermate le tabelle dei valori attribuiti alle aree fabbricabili approvate con la Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 25.06.2014

Nel caso di specie, considerata la posizione assolutamente centrale dell'area oggetto di perizia, si assume il valore pari ad €/m² 100,00.

Ing. Adele Costantino

Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu

CITTA' STORICA	Art. 130 - Art. 131 - Art. 132 - Art. 133 - Art. 135 - Art. 136 - Art. 137 - Art. 138	Gruppo 63	L'imponibile, per le aree fabbricabili disciplinate da questi articoli, sarà determinato caso per caso
	Centro storico maggiore	Gruppo 7	100,00
	Centri storici minori		80,00
	Edifici di valenza ambientale		80,00
	Corti rurali		40,00

Pertanto considerando il valore del terreno pari a € /m² 100,00, si ottiene:

- area di sedime e pertinenziale pari a m² 921,00 x 100,00 €/m² = € 92.100,00

STIMA COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE CON METODO 1

Nella tabella di seguito riportata viene riportato il valore stimato dell'immobile di € 2.159.449,60 ricavato dal costo di costruzione deprezzato sommato al costo di tutta l'area del complesso.

Costo di costruzione deprezzato con oneri accessori di spese tecniche, spese generali ed utile d'impresa	2.067.349,60
Costo Terreno	92.100,00
VALORE STIMATO	2.159.449,60

METODO 2 con valore di mercato:

Oltre alla stima effettuata considerando il costo di costruzione deprezzato in base alla vetustà dell'edificio, è stata effettuata anche una stima considerando il più probabile valore di mercato valutato a seguito di una ricerca effettuata presso i competenti uffici Tecnici Comunali e presso l'Agenzia delle Entrate per ottenere i valori di immobili simili nello stesso ambito.

I corrispondenti valori sono compresi nelle tabelle precedentemente esposte e di seguito sinteticamente riportate.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: VERONA

Fascia/zona: Centrale/S.ZENO, PORTA PALIO, VALVERDE, CITTADELLA, PORTA NUOVA (

Codice di zona: B7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Sup- (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2500	L
Abitazioni di tipo	NORMALE	1850	2100	L

Pertanto, considerata la tipologia ed il luogo di ubicazione dell'immobile, si ritiene di applicare il valore massimo per civile abitazione pari ad €/ m² 2.500,00 ottenendo, così, un probabile valore massimo di mercato pari a:

Descrizione	Valore unitario	superficie	Valore complessivo €
Edifici	2.500,00 €/m ²	921,00 m ²	€ 2.302.500,00

STIMA COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE CON METODO 2

Riassumendo, quindi:

Valore unitario	superficie	Valore complessivo
2.500,00 €/m²	921,00 m²	€ 2.302.500,00

Ing. Adele Costantino

Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu

Ing Adele Costantino

METODO 3 con ricerca di mercato presso agenzie immobiliari di zona con analisi delle compravendite effettuate negli ultimi tempi di immobili simili, sia venduti cielo terra, sia venduti come singola unità immobiliare.

È stata compilata una tabella, allegata alla presente e che ne fa parte integrante, nella quale, oltre ai dati forniti dall'Agenzia immobiliare, sono stati inseriti i coefficienti tenendo conto di:

ALEA DI CONTRATTAZIONE

COEFFICIENTE DI ADEGUAMENTO TEMPORALE DELLA VENDITA

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE

CARATTERISTICHE DI CONSISTENZA

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

CARATTERISTICHE DELLE FINITURE

Per quanto riguarda l'applicazione dei coefficienti si è tenuto conto dell'incidenza che potevano avere le diverse caratteristiche sul valore stesso dell'immobile ed in particolare:

Descrizione	Valori applicati	Motivazione
<u>COEFFICIENTE DI ADEGUAMENTO TEMPORALE DELLA VENDITA</u>	1	in quanto le vendite prese in considerazione sono tutte avvenute in tempi recentissimi o sono ancora in corso di definizione
<u>CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE</u>	0,9 - 1,15	Sono all'interno della stessa zona OMI o zona limitrofa. È stato tenuto in considerazione che Palazzo Austoni è fronte Adige
<u>CARATTERISTICHE DI CONSISTENZA</u>	0,8 – 1	0,8 se singolo appartamento 1 se immobile venduto cielo/terra
<u>CARATTERISTICHE INTRINSECHE</u>	1 – 1,1	Sulla base delle dimensioni e forma del singolo appartamento
<u>CARATTERISTICHE DELLE FINITURE</u>	0,6 – 1,1	Sulla base dello stato di fatto e sul livello di finiture

Oltre a calcolare la media dei valori ottenuti applicando i coefficienti sopra riportati, si è provveduto a fare una media togliendo il valore minimo e massimo trovato e, infine è stata fatta una media togliendo anche il valore riferito all'immobile in Zona OMI limitrofa.

Ing. Adele Costantino

Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu

Ing Adele Costantino

Dall'analisi della tabella si evince che i valori unitari ragguagliati €/MQ sono:

Valore unitario ragguagliato €/MQ	€ 1.936,62
Media ottenuta togliendo valore minimo di € 1.069,50/mq e valore massimo di 2.772,00/mq	€ 1.942,99
Media ottenuta togliendo valore minimo di € 1.069,50/mq e valore massimo di 2.772,00/mq e di € 2.641,40 valore riferito ad immobile in zona OMI diversa	€ 1.768,40

STIMA COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE CON METODO 3

Dai confronti intercorsi con l'Agenzia del Demanio, emerge che il valore medio ragguagliato più idoneo per la determinazione del valore dell'immobile con il Metodo 3 sia quello ottenuto togliendo:

- il valore minimo di €/mq 1.069,50,
- il valore massimo di €/mq 2.772,00,
- il valore riferito all'immobile in Zona OMI limitrofa di €/mq 2.641,40.

Pertanto il valore MINIMO dell'immobile oggetto di stima risulta essere:

Valore unitario	superficie	Valore complessivo
1.768,40 €/m²	921,00 m²	€ 1.628.696,40

RISULTANZE APPLICAZIONE DEI N. 3 METODI DI STIMA

Di seguito vengono riportati i valori dell'immobile oggetto di stima ottenuti dall'applicazione dei n. 3 metodi sopra descritti:

	Valore unitario €/mq	Valore complessivo immobile €
METODO 1	Con costi di costruzione € 2.3000,00 deprezzato + terreno	2.159.449,00 valore intermedio
METODO 2	2,500,00	2.302.500,00 valore massimo
METODO 3	1.768,40	1.628.696,00 valore minimo

I valori unitari €/mq ottenuti con l'applicazione dei n. 3 metodi sono compresi nei valori di Zona OMI di ubicazione dell'immobile oggetto di stima che prevede, per civili abitazioni, un valore minimo di €/mq 1.800,00 ed un valore massimo di €/mq 2.500,00:

Ing. Adele Costantino

Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com pec: adele.costantino@ingpec.eu



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VERONA

Comune: VERONA

Fascia/zona: Centrale/S.ZENO, PORTA PALIO, VALVERDE, CITTADELLA, PORTA NUOVA (DENTRO MURA)

Codice di zona: B7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2500	L	7	9,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1650	2100	L	6	8	L
Box	NORMALE	1150	1700	L			
Ville e Villini	NORMALE	2000	3000	L			

Pertanto si ritiene che il più probabile valore da attribuire all'immobile sia quello che si ottiene dalla media dei valori stimati con l'applicazione dei n. 3 metodi di stima.

Verona, lì luglio 2021

Il Tecnico
Ing. Adele Costantino

Allegato 1 – tabella con determinazione del valore €/mq ragguagliato

Allegato 2 – visure e planimetrie catastali

Allegato 3 – Documentazione compravendite

Ing. Adele Costantino

Via Ca' dei Sordi 31f – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Via Federico Garofoli 33 – 37057 San Giovanni Lupatoto (VR)

Tel 045 4732699– 347 9535762

e.mail: ing.acostantino84@gmail.com **pec:** adele.costantino@ingpec.eu