

**RELAZIONE DI CONSULENZA RELATIVA AL
CONTRATTO D'OPERA**

tra

il Comune di Verona

(committente)

e

il Dott. Matteo Rapinatore

(prestatore d'opera)

30 dicembre 2022

OGGETTO DELLA PRESTAZIONE D'OPERA

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN
FABBRICATO CIELO/TERRA – GIÀ ADIBITO A SCUOLA – SITO NELLA
FRAZIONE MAGRANO DEL COMUNE DI VERONA – CONTRADA MAGRANO 9/A

ALLEGATI

A. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visure

B. ESTRATTI TAVOLE DI ASSETTO E TAVOLA VARIANTE

Indice generale

L'INCARICO DI CONSULENZA.....	3
PREMESSA.....	3
PARTE PRIMA.....	4
1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	4
1.1 Ubicazione.....	4
1.2 Identificazione catastale.....	4
1.3 Coerenze.....	5
1.4 Descrizione del cespite.....	5
PARTE SECONDA.....	7
2 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE.....	7
2.1 Quadro normativo vigente, norme cogenti.....	7
2.2 Analisi urbanistico-edilizia, potenzialità.....	7
2.3 Prospettive di trasformazione, analisi tecnica.....	7
2.4 Consistenza commerciale.....	8
PARTE TERZA.....	9
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	9
3.1 Criteri e metodologie estimative.....	9
3.2 Scopo della stima e individuazione dell'aspetto economico.....	9
3.3 Scelta del procedimento di stima.....	10
3.4 Il procedimento del valore di trasformazione.....	10
3.4.1 Definizione della tempistica dell'operazione.....	12
3.4.2 Analisi del mercato immobiliare.....	13
3.4.3 Determinazione dei costi diretti e indiretti della trasformazione "Ct".....	16
3.4.4 Determinazione degli oneri finanziari "Of".....	16
3.4.5 Determinazione del profitto del promotore "Up".....	17
3.4.6 Determinazione degli oneri indiretti sull'acquisto del bene da trasformare "Ot".....	18
3.4.7 Determinazione del tasso di sconto "r".....	18
3.4.8 Riepilogo dei costi.....	19
3.4.9 Valore all'attualità dell'immobile da trasformare "Vt".....	20
CONCLUSIONI.....	21
ALLEGATO A - DOCUMENTAZIONE CATASTALE.....	22
ALLEGATO B – VISTE AEROFOTOGRAMMETRICHE ED ESTRATTI TAVOLE DI ASSETTO.....	33

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN FABBRICATO CIELO/TERRA – GIÀ ADIBITO A SCUOLA – SITO NELLA FRAZIONE MAGRANO DEL COMUNE DI VERONA – CONTRADA MAGRANO 9/A.

L'INCARICO DI CONSULENZA

La prestazione d'opera conferita al Dott. Matteo Rapinatore ai sensi dell'art. 2222 e seguenti del Codice Civile (ad esclusione dell'art. 2238 c.c.), consiste in una attività di consulenza a supporto dell'Area Lavori Pubblici - Responsabile programma triennale amministrativo LL.PP. Estimo, del Comune di Verona che è e rimane titolare responsabile del relativo procedimento amministrativo, finalizzata all'aggiornamento dei valori di stima indicati nel piano delle alienazioni e contestualmente procedere con l'acquisizione di alcuni immobili di proprietà privata da destinare a uffici e servizi pubblici.

Nello specifico l'incarico ha ad oggetto la valutazione del più probabile valore di mercato:

- A. di un fabbricato cielo/terra – già adibito a scuola – sito nella Frazione Magrano del Comune di Verona – Via Magrano 9/A

PREMESSA

In base alle indicazioni espresse e alla volontà dell'amministrazione comunale di avviare una procedura di vendita dell'area in oggetto, si può sintetizzare lo scopo della stima: **determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato cielo/terra – già adibito a scuola – sito nella Frazione Magrano del Comune di Verona – Contrada Magrano 9/A.**

Si precisa che:

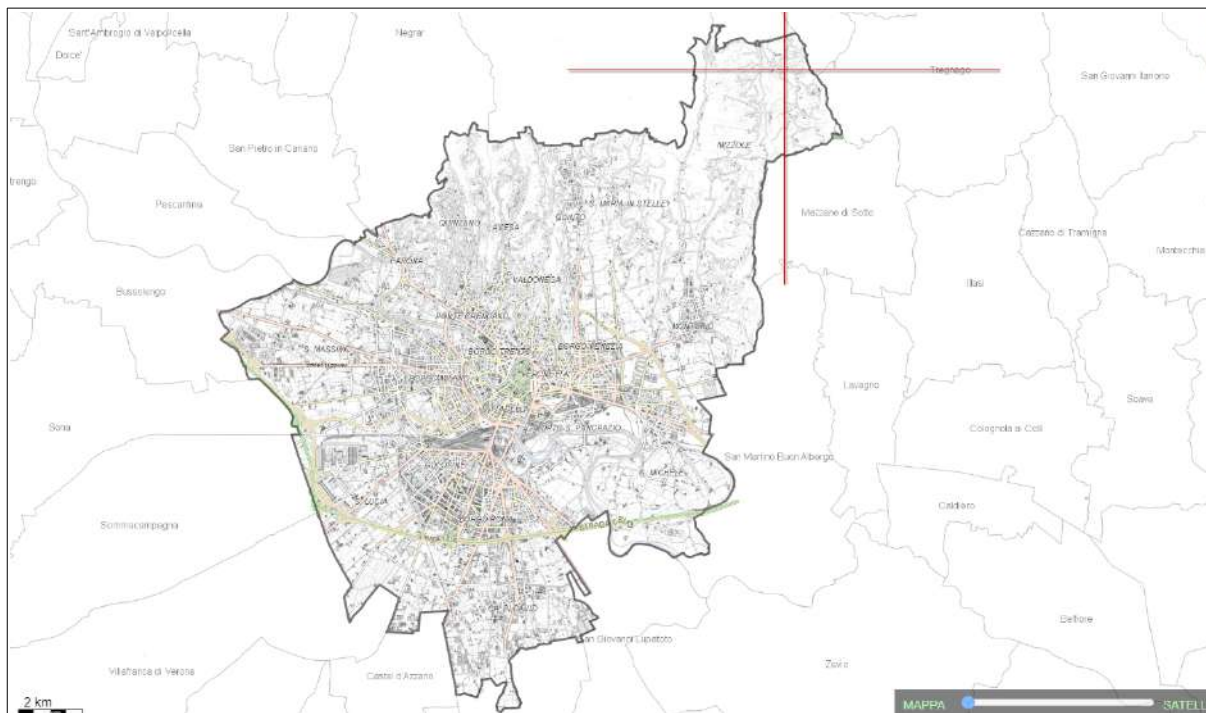
- la documentazione tecnica e gli elaborati grafici forniti dal Comune sono ritenuti veritieri e idonei alla formulazione del giudizio di stima;
- il computo delle superfici e tutti i dati relativi alle consistenze sono desunti esclusivamente dalla documentazione fornita dal Comune, senza procedere ad alcuna verifica, neppure tramite misurazione a campione;
- non sono state eseguite verifiche della documentazione prodotta presso gli Enti competenti (autorizzazioni relative a concessioni edilizie, condoni, VVFF, Ufficio d'igiene, etc.) e pertanto non si assume alcuna responsabilità in ordine a tali autorizzazioni in fase di valutazione;
- non sono previste attività di *due diligence*, il giudizio sullo stato manutentivo delle finiture e degli impianti tecnologici è da considerarsi perciò sintetico.
- la Committenza non ha fornito notizie in merito ad eventuali servitù, vincoli e ipoteche; per questo motivo la valutazione è eseguita nel presupposto che non esistano gravami di tale genere e natura. Lo stesso dicasi per eventuali fattori ad impatto ambientale o di adeguamento alle norme di sicurezza.

PARTE PRIMA

1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

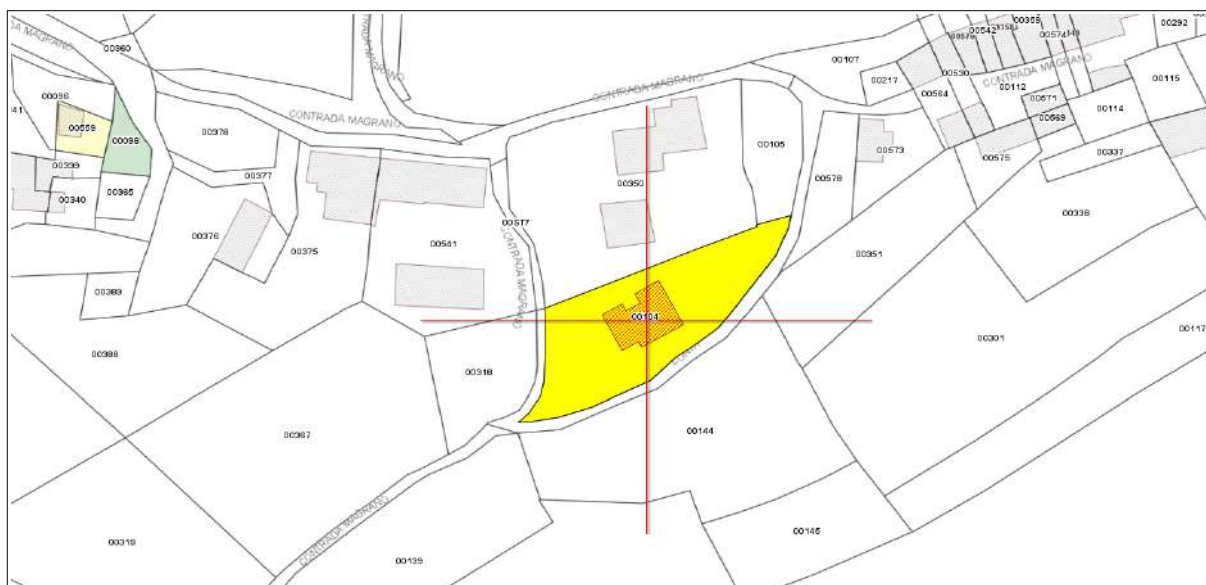
1.1 Ubicazione

Trattasi di Fabbricato cielo/terra – già adibito a scuola – sito nella Frazione Magrano del Comune di Verona – Contrada Magrano 9/A

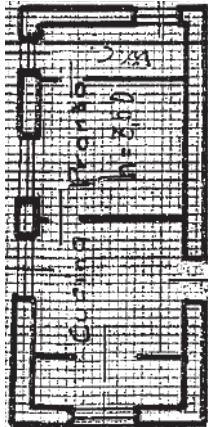
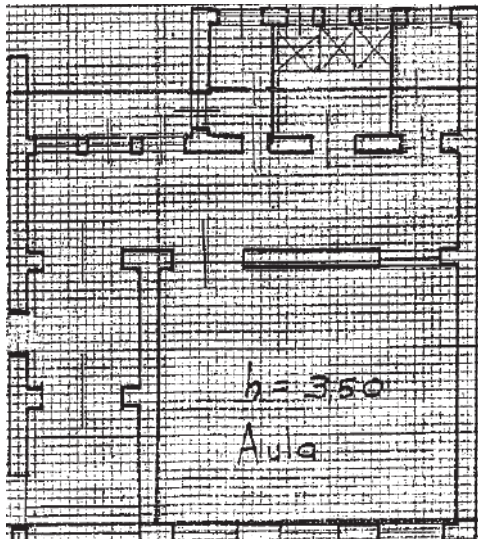
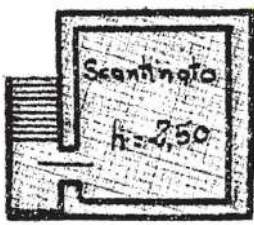


1.2 Identificazione catastale

Catasto Terreni del Comune di Verona - Sezione A					
Foglio	Mappale	Superficie (mq)	Qualità/Classe	Reddito domincale	Reddito Agrario
6	104	1.362	ENTE URBANO	-	-
Superficie Totale		1.362			



Catasto Fabbricati del Comune di Verona					
Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria/Classe	Consistenza	Superficie
6	104	1	B/5 – Classe 2	390 m ³	26 m ²
6	104	2	A/4 – Classe 3	3 vani	44 m ²

CATEGORIA A/4 (ALLOGGIO INSEGNATE – PIANO RIALZATO)	CATEGORIA B/5 – Classe 2 (AULA PIANO RIALZATO E CANTINA INTERRATO)
	 

1.3 Coerenze

Ad integrazione degli elementi di identificazione catastale, l'area con sovrastante fabbricato confina, salvo più recenti confini, a:

- nord con area pertinenziale della particella 350 del foglio 6
- sud con la viabilità pubblica – Contrada Magrano – Diramazione 1-1
- ovest con relitto stradale - Contrada Magrano – Diramazione 2-2

1.4 Descrizione del cespite

Trattasi di fabbricato cielo terra con annessa area cortiliva, sito nella frazione di Magrano del Comune di Verona.

La frazione o località di Magrano, posta in prossimità del confine nord-est del Comune di Verona di cui essa fa parte, dista circa 12,50 chilometri in linea d'area dal centro della città capoluogo.

Il fabbricato in oggetto, originariamente adibito a scuola materna, è stato oggetto di variante

urbanistica finalizzata a consentirne la destinazione residenziale in quanto non più strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali.

L'organismo edilizio è composto da un piano rialzato in parte adibito a scuola materna ed in parte ad alloggio dell'insegnante e da un piano seminterrato costituito dal vano caldaia; completa la proprietà l'area di sedime e pertinenza del fabbricato di circa 1.362 mq.

L'impianto planimetrico è semplice, come pure l'impostazione architettonica dei prospetti che presentano aperture regolari e finitura esterna ad intonaco civile.

I solai sono in calcestruzzo armato; la copertura è due falde, con manto in coppi tradizionali.

L'impiantistica e le finiture, sia del corpo di fabbrica che dell'area cortiliva, versano in stato di abbandono, pertanto necessitano di una completo rifacimento.

L'area cortiliva, di forma pressoché triangolare, è recintata a sud con muretti di contenimento e sovrastante cancellata metallica, lungo il confine nord con muretti di contenimento e semplice rete metallica lungo il confine ovest. L'andamento del terreno è pressoché pianeggiante, tranne per la porzione a verde posta a sud-ovest che tende a degradare verso la strada.

Come è possibile evincere dalla sovrapposizione della fotogrammetria con la mappa catastale (pur nella consapevolezza del livello di approssimazione) appare evidente che la recinzione delimita un'area di pertinenza di superficie difforme rispetto alla rappresentazione catastale. Si valuti l'opportunità di redigere un rilievo strumentale per verificare la correttezza dei confini.



PARTE SECONDA

2 DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE

2.1 Quadro normativo vigente, norme cogenti

Le informazioni pervenute dal Comune, non hanno posto in evidenza vincoli storici, architettonici, culturali, monumentali, paesaggistici, ambientali, e null'altro riguardo a norme cogenti (ad esempio ordinanze, comunicazioni, deliberazioni) rilevanti ai fini della valutazione.

La stima è pertanto eseguita considerando l'immobile libero da vincoli e pesi di qualsiasi natura e nel presupposto che rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale.

Particolare importanza assume invece il contenuto del paragrafo che segue, in cui è riportata la situazione urbanistica è riassunta l'analisi urbanistica dell'area.

2.2 Analisi urbanistico-edilizia, potenzialità

Nel Piano degli Interventi l'area individuata nell'allegata planimetria è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Regolativa":

- nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale
 - Ambito dell'Area Montana
 - Art. 27 - Vincolo Paesaggistico;
 - Art. 30 - Vincolo IdroGeologico-Forestale;
 - Art. 31 - Vincolo Sismico Classe 2;
 - Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi;
 - Unità C: da alta ad elevata collinare
- Tavola 2.1 - Il Paesaggio
 - Art. 57, 27 - Crinali-Cime BUFFER
 - Ambito per la formazione del Parco delle Colline
- nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa
 - Beni già inseriti nei Piani di Alienazione
 - PARCO DELLE COLLINE VERONESI - C.4 Sub-Ambito a Prevalente Destinazione Agricola del Suolo
 - Art. 84 - Centri Storici Minori
 - SISTEMA INSEDIATIVO

Per effetto di quanto disposto dagli artt. 25 e 26 delle NTO/PI la rappresentazione dei vincoli e fasce di rispetto, sotto i profili localizzativo e dimensionale, hanno esclusivamente carattere ricognitivo.

2.3 Prospettive di trasformazione, analisi tecnica

Secondo quanto esposto nei paragrafi precedenti e alla luce della variante urbanistica n.312 al PRG/PI approvata con delibera del Consiglio Comunale n.107 del 20/12/2010, recepita nell'art.191 del nuovo PI e nella Variante 22/2017, che ha modificando la zonizzazione da zona a servizi a

Completamento Edilizio Z.14/a (del vecchio PRG) ad area ad uso residenziale, si deve ipotizzare una trasformazione del fabbricato ai fini residenziali.

2.4 Consistenza commerciale

Ai fini della valutazione, la consistenza dell'intero compendio, non essendo state eseguite misurazioni dirette sul posto, è stata determinata dagli atti catastali trasmessi.

Si riportano di seguito le consistenze dell'immobile oggetto di valutazione.

Per la consistenza dell'area cortiliva si adotterà la superficie catastale della particella 104 decurtata del sedime del fabbricato, mentre per le superfici del fabbricato si assumeranno a riferimento le planimetrie catastali presentate in data 12/03/1970.

Le superfici sono calcolate al lordo della muratura e sono state determinate in conformità a quanto stabilito dal D.P.R. 138/98.

TOTALE CONSISTENZE				
Destinazione	Piano catastale	Sup. lorda m ²	Coeff. di ragg. K	Sup. ragguagliata m ²
Aula scolastica	Piano Rialzato	121,00	1,00	121,00
Abitazione Insegnante	Piano Rialzato	44,00	1,00	44,00
Locale Tecnico	Piano Interrato	26,00	0,25	6,50
Area Cortiliva	-	165,00	0,10	16,50
Area Cortiliva	-	1.032,00	0,02	20,64
Superficie Lorda Vendibile				208,64
Superficie Lorda Vendibile (arrotondata)				209 mq

PARTE TERZA

3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.1 Criteri e metodologie estimative

Secondo i principi generali dell'estimo, il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, deve tener conto del principio dell'ordinarietà e deve articolarsi nelle seguenti fasi:

1. scopo della stima e individuazione dell'aspetto economico del bene da stimare;
2. scelta di uno o più procedimenti di stima idonei a ricostruire l'aspetto economico cercato;
3. individuazione dei necessari elementi di riferimento.

3.2 Scopo della stima e individuazione dell'aspetto economico

Scopo della stima è la determinazione all'attualità del più probabile valore di mercato dell'area sopra descritta, finalizzata all'alienazione delle stessa.

Il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico più interessante, quando la finalità è quella della compravendita immobiliare come nel caso in esame. Esso raffigura la somma di denaro con la quale un immobile può essere scambiato, in una contrattazione tra soggetti (compratore e venditore) non vincolati da particolari condizioni e in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza.

Fermo restando il principio cardine della "comparazione", le metodologie estimative da utilizzare per la determinazione del valore di mercato di un immobile sono essenzialmente di due tipi:

Metodologia diretta (o sintetico-comparativa) – approccio commerciale - basata sulla comparazione diretta dei prezzi e/o valori e applicabile solo nel caso in cui si realizzino alcune condizioni di contorno, che possono essere così sommariamente riassunte:

- a) esistenza di beni simili al bene da stimare;
- b) sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;
- c) conoscenza dei prezzi di compravendita / redditi di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima).

Metodologia indiretta (o analitica) utilizzata laddove non si realizzino una o più delle condizioni su menzionate. La metodologia, sempre basata sul confronto, è percorsa ricercando i vari fattori in gioco attraverso gli altri approcci estimativi, utilizzati in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali determinare il "valore di mercato":

- Valore di costo: - approccio tecnico - attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla realizzazione del bene;
- Valore di capitalizzazione: - approccio reddituale - se sono noti o indagabili i dati reddituali del bene, ponendo in relazione il reddito e il saggio di capitalizzazione attribuibili al bene;
- Analisi *D.C.F.A. Discounted Cash Flow Analysis* – approccio finanziario – il valore del bene è pari alla sommatoria dei flussi di cassa futuri che esso sarà in grado di generare, attualizzati attraverso un opportuno tasso di sconto.

Esistono infine altri aspetti economici, che possono essere considerati derivati da quelli su

menzionati e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato:

- Valore di trasformazione: quando si è in presenza di beni suscettivi di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in beni maggiormente apprezzati dal mercato. Il valore è in questo caso rappresentato dalla differenza tra il valore del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- Valore di surrogazione: quando è ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare quello in oggetto (non più nuovo), ovvero sia in grado di fornire la stessa utilità. In questo caso il procedimento da utilizzare è quello del costo di riproduzione deprezzato;
- Valore complementare: quando il bene analizzato è relazionato alla sua condizione di bene accessorio o comunque parte integrante di un complesso. In questo caso il valore di mercato è costituito dalla differenza tra il valore dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo della metodologia diretta o indiretta non si delinea pertanto come una libera scelta dell'estimatore, ma è indotta dalle finalità della valutazione, dall'entità dei fattori in gioco e dalle dinamiche del mercato immobiliare.

3.3 Scelta del procedimento di stima

Si è detto che l'immobile in valutazione è da tempo inutilizzato e che la sua destinazione a seguito della variante urbanistica n.312 al PRG/PI (approvata con delibera del Consiglio Comunale n.107 del 20/12/2010), recepita nell'art.191 del nuovo PI e nella Variante 22/2017, presuppone una trasformazione ad uso residenziale

Posta l'opportunità di trasformare l'edificio, si individua nel procedimento del **valore di trasformazione** l'approccio estimativo più idoneo allo scopo prefissato.

3.4 Il procedimento del valore di trasformazione

L'approccio estimativo del valore di trasformazione rappresenta, in via generale, la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito (nuova costruzione o ristrutturazione totale) e il costo necessario per la trasformazione. Esso può essere espresso dal seguente algoritmo di calcolo:

$$VT = \frac{Vm - [Ctc + (Ou + Cg) + (Ofc + Ofa + Ot) + Up]}{(1 + r)^{\sum ni}}$$

FATTORI DI TRASFORMAZIONE				
Valore dell'edificio realizzabile			Vm	valore di mercato del prodotto trasformato
Ct costi di trasformazione	costi diretti	Ctc costi di costruzione	Coi	costo opere idoneizzazione
			Csc	costo di trasformazione sup. coperte
			Cse	costo di trasformazione sup. scoperte
	costi indiretti	Ou oneri di urbanizzazione	Oup	oneri urbanizz. U1
			Ous	oneri urbanizz. U1
			Oucc	contributi concessori sul costo di costruzione
		Cg costi di gestione	Op	onorari professionali
			Sg	spese generali
			Sc	spese di commercializzazione
Oneri	Of oneri per interessi passivi dell'investimento	Ofc	oneri finanziari relativi alla quota di debito per i costi della trasformazione (Ct)	
		Ofa	oneri relativi alla quota di debito da trasformare (Vt)	
	Ot	altri oneri (spese e relativi interessi passivi per l'acquisto del bene da trasformare)		
Up			profitto del promotore immobiliare sui ricavi (Vm)	

$1/1 + r$	fattore di sconto
r	tasso di sconto commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo, generalmente assunto pari ai rendimenti dei titoli di stato con scadenza analoga all'orizzonte temporale di riferimento. Nella fattispecie BTP a "n" anni
$\sum n_i$	durata complessiva del processo di trasformazione. I costi di trasformazione assumono la forma di flussi d'entrata e di uscita nell'ambito di un orizzonte temporale definito/definibile. In sostanza, poiché il processo di trasformazione è diacronico (i fattori monetari che intervengono sono differiti nel tempo durante tutto l'arco temporale della trasformazione), per sommare algebricamente i flussi si dovranno rendere monetariamente equivalenti, scontandoli all'attualità (epoca della stima).
$(1 + i)^{n-1}$	fattore di capitalizzazione Una quota dei capitali erogati è fornita dal sistema bancario e gli interessi passivi sono calcolati con riferimento agli anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo compreso tra il momento in cui si ipotizza l'esborso di denaro e il momento in cui viene conclusa l'operazione (vendita dell'ultima frazione d'immobile realizzato).
i	tasso di capitalizzazione utilizzato per il calcolo di "Of". Il tasso "i" rappresenta il saggio d'interesse unitario annuo richiesto dall'ente erogante il prestito, affinché il promotore immobiliare possa pagare tutti gli attori che intervengono nel processo di edificazione. Esso viene desunto dalla consultazione di fonti di tipo economico, indipendentemente dalla capacità di ogni singolo promotore di poter accedere al credito (imprenditore ordinario). Nella fattispecie Eur Irs (a "n" anni) + spread

Il procedimento di trasformazione si svilupperà nelle seguenti operazioni:

1. Definizione della tempistica dell'operazione;
2. Determinazione del valore di mercato V_m del bene trasformato all'istante finale della trasformazione;
3. Determinazione dei costi diretti e indiretti C_t della trasformazione;
4. Determinazione degli oneri finanziari O_f relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento esterno;
5. Determinazione del profitto del promotore U_p ;
6. Determinazione degli oneri indiretti O_t (spese per l'acquisto + oneri finanziari) relativi all'acquisto del bene da trasformare (terreno) espressi come percentuale del valore incognito;
7. Attualizzazione del valore all'istante iniziale dell'operazione (momento di stima) e risoluzione dell'equazione del valore.

3.4.1 **Definizione della tempistica dell'operazione**

La durata dell'operazione è fissata in un tempo di **18 mesi**. Tale tempistica si ritiene ragionevole per la dimensione dell'edificio e per gli interventi ipotizzati.

Le fasi principali sono le seguenti:

FASE	DENOMINAZIONE	DESCRIZIONE
n1 mesi	Fase preliminare 6	Periodo di tempo intercorrente tra la data d'acquisto dell'immobile da trasformare e la data d'inizio dell'attività edilizia.
n2 mesi	Fase di attività edilizia 6	Periodo di tempo intercorrente tra le date d'inizio e di fine dei lavori.
n3 mesi	Fase di commercializzazione 6	Periodo di tempo intercorrente tra la data di avvio delle vendite e quella di vendita totale del bene trasformato.

Poste le fasi di trasformazione dell'immobile, si ipotizza più in dettaglio la tempistica di erogazione delle somme corrispondenti ai ricavi e ai costi dei principali fattori produttivi. Tali fattori rappresentano in realtà entità complesse, scomponibili in ulteriori fattori elementari, ciascuno dei quali rappresenta un costo da portare in conto nel processo di trasformazione e da considerare erogato ad una certa data, all'interno di ognuna delle fasi individuate.

TEMPISTICA FATTORI PRODUTTIVI							
Fattori Produttivi (Ricavi)	Sigla	Descrizione	da inizio periodo		quota	dall'erogazione a fine periodo	
			n	mesi		n	mesi
Valore di mercato del prodotto edilizio trasformato	Vm		n1+n2+n3	18			
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc						
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Anticipo sul costo di Costruzione	n1	6	30,00%	n2 + n3	12
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	SAL	n1 + 2/3 n2	10	50,00%	1/3 di n2 + n3	8
Costo Tecnico di Costruzione	Csc+Cse	Saldo	n1+n2	12	20,00%	n3	6
Opere/Oneri di Urbanizzazione	Ou						
Opere di Urbanizzazione U1	Oup	quota tabellare	n1	6	100,00%	n2 + n3	12
Oneri di urbanizzazione U2 + costo di costruzione	Ous Oucc	quota tabellare	n1	6	100,00%	n2 + n3	12
Costi di gestione	Cg						
Onorari professionali	Op=0,06 x Ctc	8,00%	n1	6	30,00%	n2 + n3	12
Spese generali e amministrazione	Sg=0,02 x (Ctc+Ou)	2,00%	n1+2/3n2	10	50,00%	1/3 n2 + n3	8
Spese di Commercializzazione	Sc=0,01 x Vm	2,00%	n1+n2	12	20,00%	n3	6
Utile Promotore	Up= %Vm	16,00%	n1+n2+n3	18	100,00%		
Oneri sul capitale area	Ot-ofa						
Oneri sul trasferimento del capitale area	Ot = %Vt	13,00%					
Oneri finanziari relativi al capitale area	Ofa = % Vt	60,00%				n1+n2+n3	18

3.4.2 Analisi del mercato immobiliare

Come è possibile evincere dalla pubblicazione regionali, realizzate dalle Direzioni Regionali e dagli Uffici Provinciali – Territorio in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE, l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo al comune di Verona, evidenzia un aumento complessivo del NTN pari al 28,5%, con valori in lieve crescita dell'1,4%.

ZONA OMI	DENOMINAZIONE	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m-2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
B2	CENTRO STORICO, S.STEFANO, S.MARIA ROCCA MAGGIORE, LUNGADIGE PORTA VITTORIA	186	25,0%	1,81%	3.583	0,6%
B5	B.GO TRENTO, PINDEMONTE, VALDONEGA	230	23,1%	2,29%	2.346	2,0%
B6	VERONETTA	153	70,4%	3,49%	1.625	13,0%
B7	S.ZENO, PORTA PALIO, VALVERDE, CITTADELLA, PORTA NUOVA (DENTRO MURA)	139	-1,1%	2,08%	2.200	2,9%
C1	PONTE CRENCANO, QUINZANO, AVESA, PARONA, PRIMA COLLINA A NORD DELLA CITTA'	192	7,6%	2,28%	1.875	2,7%
C2	B.GO VENEZIA, BIONDELLA	324	2,9%	2,82%	1.558	-1,1%
C3	B.GO MILANO, NAVIGATORI, SAVAL, STADIO, P.TA NUOVA (FUORI MURA)	420	33,3%	3,39%	1.450	-0,1%
D2	S.CROCE, B.GO TRIESTE, PORTO S.PANCRAZIO, S.MICHELE, MOLINI	376	31,6%	2,62%	1.417	0,4%
D3	CHIEVO, SAVAL, B.GO NUOVO, B.GO MILANO E S.MASSIMO	383	26,5%	2,57%	1.371	0,3%
D4	GOLOSINE, S.LUCIA	316	16,7%	2,75%	1.317	0,8%
D5	GALTAROSSA, BASSO ACQUAR, PARCO FERROVIARIO, FIERA, Z.A.I. E SUOI AMPLIAMENTI, QUADRANTE EUROPA	27	-7,4%	1,78%	1.150	0,0%
D8	B.GO ROMA, TOMBA, TOMBETTA, CRISTO LAVORATORE, PRIMO MAGGIO, PALAZZINA	563	91,7%	4,53%	1.408	1,8%
E1	POIANO, QUINTO, MONTORIO, VALPANTENA E VAL SQUARANTO	199	70,5%	2,58%	1.638	1,6%
E2	BASSONA E COMPARTI EDIFICATI LIMITROFI	39	108,7%	2,91%	1.575	0,0%
E3	SACRA FAMIGLIA, CA' DI DAVID	122	8,0%	2,87%	1.425	3,6%
R1	TERRITORIO RURALE AD EST, A SCARSA DENSITA' EDILIZIA	10	-9,5%	1,95%	nd	nd
R2	TERRITORIO RURALE AD OVEST, A SCARSA DENSITA' EDILIZIA	15	-9,4%	2,02%	nd	nd
R3	TERRITORIO COLLINARE A NORD, A SCARSA DENSITA' EDILIZIA	32	32,6%	1,82%	nd	nd
R4	TERRITORIO RURALE A SUD, A SCARSA DENSITA' EDILIZIA	47	13,0%	2,59%	nd	nd
nd	nd	12	-75,3%	0,50%	nd	nd
VERONA		3.784	28,5%	2,73%	1.684	1,4%

In primo luogo sono state analizzate le caratteristiche delle UIU limitrofe all'area oggetto di valutazione (immobili residenziali) ed in secondo luogo è stata svolta una ricerca di beni comparabili a quelli sopra ipotizzati, mirata al reperimento di riferimenti puntuali di mercato.

L'indagine degli atti di compravendita relativi alla alla ricerca di immobili estesa a tutte le tipologie edilizie e agli anni 2019 – 2022, non ha prodotto alcun esito.

Imposta la ricerca

Cerca un indirizzo

Inserire un Comune, una Località o un indirizzo *

Contrada Magrano, Verona (VR)

Tipologia Atto*

☒ Residenziale ☐ Produttivo

☐ Residenziale misto ☐ Non residenziale misto

☐ Pertinenze ☐ Immobili agricoli

☐ Terziario ☐ Commerciale

Periodo (Mese / Anno)*

Da: Gennaio 2019

A: Settembre 2022

Filtro valore (€)

Minimo: ,00

Massimo: ,00

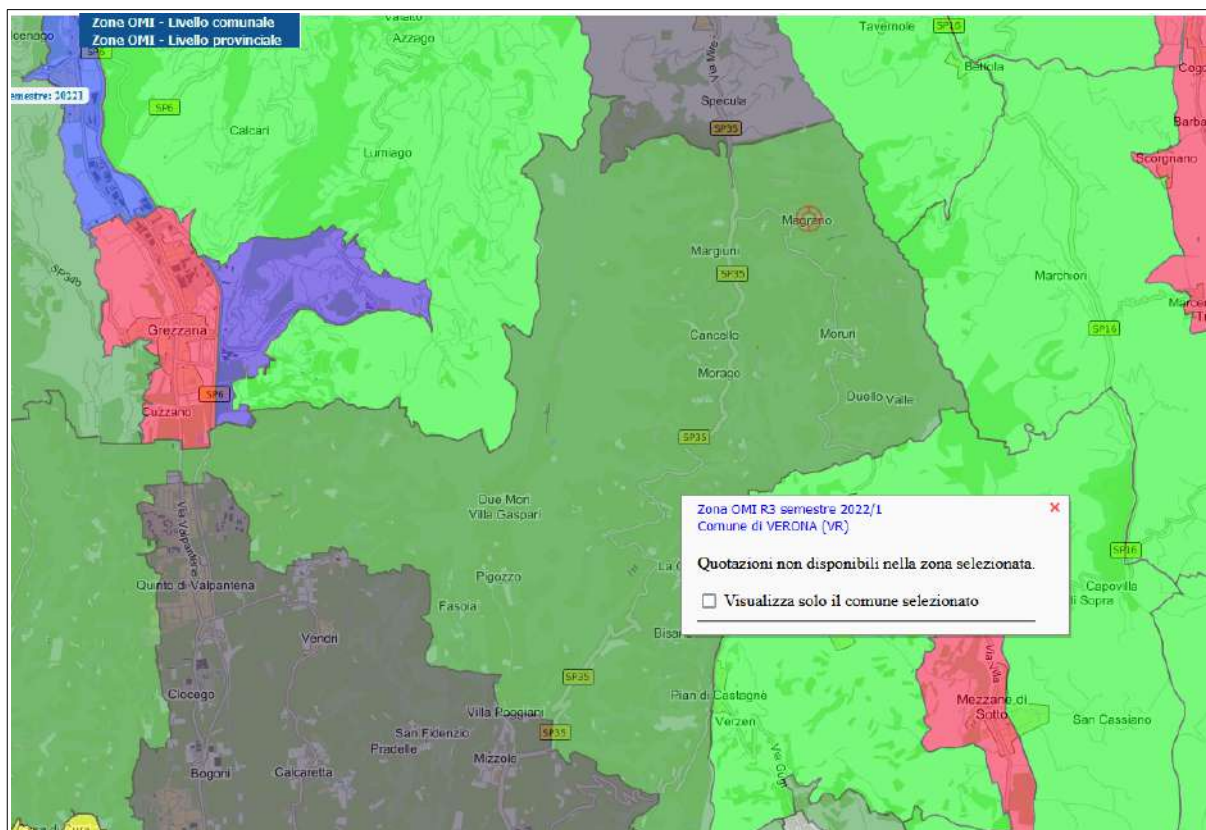
Disegna geometria *

La selezione di Cerchio o Poligono disabilita l'eventuale visualizzazione delle Zone OMI. Al termine della ricerca possono essere attivate nuovamente.

Consultazione degli Bollettino OMI – Primo Semestre 2022

La zona OMI di appartenenza, la R3/Extraurbana/TERRITORIO COLLINARE A NORD, A SCARSA

DENSITÀ EDILIZIA, non presenta valori,



pertanto si assume a riferimento la limitrofa zona OMI E1/Suburbana/POIANO, QUINTO, MONTORIO, VALPANTENA E VAL SQUARANTO

I valori riferiti al 1° sem. 2022 – Destinazione Residenziale (ultimo pubblicato) sono i seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1							
Provincia: VERONA							
Comune: VERONA							
Fascia/zona: Suburbana/POIANO, QUINTO, MONTORIO, VALPANTENA E VAL SQUARANTO							
Codice di zona: E1							
Microzona catastale n.: 3							
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	1200	1700	L	5	7	L
Box	NORMALE	600	900	L			
Ville e Villini	NORMALE	1550	2300	L			

Alla luce delle indagini sopra riportate, e delle condizioni manutentive dell'area oggetto di valutazione, nonché degli immobili posti nelle immediate vicinanze, considerato che l'immobile verrà valutato attraverso il procedimento del valore di trasformazione (valore a nuovo a cui saranno sottratti i costi della trasformazione), si ritiene giusto assumere a riferimento il valore della tipologia edilizia Ville e Villini pari a 2.000,00 €/mq di SLV. Detto valore si pone nella fascia media dei valori rilevati dal bollettino OMI E1- Primo semestre 2022 nello stato conservativo normale. Si

assume a tal proposito che il maggior valore degli alloggi in stato conservativo ottimo sia assorbito dal maggior pregio della zona OMI indagata.

3.4.3 **Determinazione dei costi diretti e indiretti della trasformazione “Ct”**

Ctc = il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma dei costi diretti che un imprenditore deve sostenere per costruire ex novo o trasformare gli edifici esistenti. I principali fattori sono:

- costo di idoneizzazione dell'area (Coi),
- costo di costruzione/trasformazione delle superfici coperte (Csc),
- costo di sistemazione delle aree esterne (Cse).

Coi: trattandosi di ristrutturazione di fabbricato esistente = € 0,00

Csc: vista la tipologia edilizia, si ipotizza solo un intervento di ristrutturazione, con diversa distribuzione degli spazi interni, completo rifacimento delle opere di finitura e coibentazione oltre che sostituzione completa degli impianti. E' previsto inoltre il completo rifacimento degli spazi esterni. Per la determinazione del valore di trasformazione a nuovo si fa riferimento alla pubblicazione specializzata in opere edili compiute DEI 2019 tipologia A.5. "Villa singola di pregio e l.11. Urbanizzazione nucleo residenziale composto da ville mono e bifamiliari.

Cse: già conteggiate in Csc

Ou + Cg = costi indiretti della trasformazione:

- **OU** = Oneri di urbanizzazione $O_{up} + O_{us} + O_{ucc}$
 - Per la determinazione del contributo di costruzione (oneri + costo di costruzione) sia assume a riferimento le modalità di calcolo del Contributo contenute nel Titolo III del previgente Regolamento Edilizio, approvato con DCC n. 21 del 16/03/2012, integrate dal Vademecum per l'auto-calcolo delle pratiche edilizie. Si precisa che detti importi sono del tutto indicativi e validi ai soli fini estimativi, pertanto non hanno alcun valore ai fini della presentazione del titolo abilitativo.
- **Cg** = Costi di gestione $O_p + S_g + S_c$

Op = onorari professionali computati nella percentuale del **8%** sul costo delle opere;

Sg = spese generali computate nella percentuale del **2%** sul costo delle opere (comprese urbanizzazioni)

Sc = spese di commercializzazione del prodotto finito 2%

3.4.4 **Determinazione degli oneri finanziari “Of”**

Gli oneri finanziari relativi alla quota di debito, che è ipotizzata in misura del 60%, gravano sia sui costi della trasformazione che sull'immobile acquistato. Gli interessi passivi sono calcolati con riferimento al numero di anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo compreso dal momento in cui si ipotizza l'esborso di denaro al momento in cui viene conclusa l'operazione immobiliare (vendita dell'ultima frazione d'immobile realizzato). Il tasso "i" rappresenta il saggio d'interesse bancario unitario annuo, mediamente riscontrabile nel settore immobiliare, per un "operatore ordinario". La formula di calcolo è quella di capitalizzazione per interesse composto ed i tempi di esposizione sono quelli esplicitati nella tabella della tempistica dei fattori produttivi :

- Ofc: oneri relativi al costo di trasformazione (Ct) al tasso Eurirs 2anni + spread 1% erogati alle varie scadenze;
- Ofa: oneri relativi all'acquisto dell'area (Vt), al tasso Eurirs 2 anni + spread 1% per tutta la durata del processo.

EURIRS

Tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei **mutui ipotecari a tasso fisso**. E' diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap. E' detto anche IRS.

Descrizione	Fixing	Data	Fixing Pr.	Data Pr.
IRS 1A	3,31%	28/12/2022	3,26%	27/12/2022
IRS 2A	3,39%	28/12/2022	3,41%	27/12/2022
IRS 3A	3,29%	28/12/2022	3,33%	27/12/2022

3.4.5 **Determinazione del profitto del promotore “Up”**

E' connesso al grado di rischio dell'operazione e si fissa in percentuale sul totale dei ricavi.

Costituisce il profitto complessivo che il promotore ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare ed è incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, coincidente con l'epoca della stima ($N=n_1+n_2+n_3$).

In base all'approccio estimativo classico viene determinato come percentuale del Valore del prodotto edilizio finito. Tale percentuale tiene conto del settore di mercato in cui si opera (residenziale), della localizzazione dell'intervento e altri fattori che possono incidere sul rischio dell'operazione immobiliare; si considera un **profitto lordo atteso del 16%**, determinato come somma di un saggio “risk free” del 3% (Rendi stato arrotondato per eccesso), 12% come premio per il rischio in investimenti *Residential housing (second homes)* e 1% come rischio specifico dell'intervento.

Table 47 Minimum risk premia benchmarks				
Minimum risk premia	Months for the development of the land (including sale)			
	<40	<80	<120	>=120
Social housing/Council housing for first residence	8%	9%	10%	11%
Residential housing (first homes)	10%	11%	12%	13%
Residential housing (second homes), hotel, offices, commercial, elderly-care homes or student residence halls	12%	13%	14%	15%
Industrial, logistics, parking	14%	15%	16%	17%

Asset Quality Review Phase 2 Manual (E.C.B)

3.4.6 **Determinazione degli oneri indiretti sull'acquisto del bene da trasformare "Ot"**

Gli oneri di trasferimento Ot sono costituiti dalle spese sostenute per l'acquisto del bene da trasformare: imposta di registro /Iva, oneri di mediazione, eventuali oneri per consulenze tecnico legali e oneri notarili, calcolati in percentuale sul valore incognito Vt. Essi vengono assunti, come da prassi consolidata nel campo estimativo, pari a 10%.

3.4.7 **Determinazione del tasso di sconto "r"**

L'applicazione del procedimento di attualizzazione si rende indispensabile poiché il quesito estimale riguarda il valore del bene all'attualità (momento zero dell'operazione) e non il valore alla futura data di ultimazione lavori.

Ciascun costo va pertanto attualizzato a partire dalla corrispondente data di esborso, ipotizzata nell'arco del periodo "n" della trasformazione.

Allo stesso modo andranno attualizzati gli oneri finanziari gravanti sull'acquisto dell'immobile e sugli oneri accessori corrispondenti.

Avendo inglobato i diversi profili di rischio nella voce profitto dell'imprenditore, l'attualizzazione rappresenta il semplice trasferimento nel tempo di importi monetari. Il tasso utilizzato è, quindi, quello privo di rischio, rappresentato da Titoli di Stato italiani di orizzonte temporale, analogo a quello ipotizzato per il completamento dell'operazione.

Rendistato per fasce di vita residua												
	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
1 anno -- 1 anno e 6 mesi:	- 0,392	- 0,200	- 0,299	0,057	0,460	1,076	1,023	1,212	2,257	2,640	2,658	
1 anno e 7 mesi -- 2 anni e 6 mesi:	- 0,148	0,176	0,131	0,597	1,056	1,682	1,467	1,584	2,620	2,922	2,752	
2 anni e 7 mesi -- 3 anni e 6 mesi:	0,127	0,515	0,507	1,063	1,499	2,166	1,889	1,961	2,970	3,320	3,091	
3 anni e 7 mesi -- 4 anni e 6 mesi:	0,345	0,804	0,779	1,358	1,798	2,465	2,155	2,181	3,143	3,502	3,199	
4 anni e 7 mesi -- 6 anni e 6 mesi:	0,597	1,083	1,097	1,694	2,134	2,796	2,540	2,528	3,445	3,807	3,439	
6 anni e 7 mesi -- 8 anni e 6 mesi:	0,893	1,392	1,441	2,040	2,516	3,174	2,909	2,868	3,733	4,120	3,721	
8 anni e 7 mesi -- 12 anni e 6 mesi:	1,223	1,709	1,773	2,350	2,868	3,484	3,214	3,178	4,031	4,430	4,048	
12 anni e 7 mesi -- 20 anni e 6 mesi:	1,652	2,048	2,106	2,630	3,130	3,697	3,455	3,417	4,169	4,564	4,195	
20 anni e 7 mesi e oltre:	2,065	2,364	2,395	2,842	3,258	3,762	3,545	3,479	4,123	4,485	4,124	

3.4.8 Riepilogo dei costi

TABELLA COSTI							
Costi diretti e indiretti di costruzione	simboli	Tasso o aliquota	Tempi (mesi)	prezzo unitario		quantità	costo
Costo di costruzione superficie coperta e scoperta (compreso antisismica, isolamenti, etc)	Csc + Cse			€ 800,00		165	€ 132.000,00
Costo Tecnico di Costruzione	Ctc=Csc+Cse						€ 132.000,00
Opere di Urbanizzazione U1	Oup			€ 8,40		165	€ 1.386,00
Oneri di urbanizzazione U2	Ous			€ 5,80		165	€ 957,00
Oneri costo di costruzione	Oucc			€ 28,20		165	€ 4.653,00
Totale Contributo di costruzione							€ 6.996,00
Oneri professionali	Op = % x Ctc	8,00%				€ 132.000,00	€ 10.560,00
Spese generali e amministrazione	Sg = % x (Ctc+Oup)	2,00%				€ 138.996,00	€ 2.780,00
Spese di Commercializzazione	Sc = %x Vm	2,00%				€ 418.000,00	€ 8.360,00
Totali costi di gestione	Cg = (Op+Sg+Sc)						€ 21.700,00
Totale costi indiretti di trasformazione	Ct						€ 160.696,00
Oneri finanziari	quote costi	simboli	Eurirs 2 anni=3,39%	tempo a fine periodo	costi	quota a debito	oneri finanziari
			Spread=1,00%				
	30%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,39%	12	€ 132.000,00	60%	€ 1.043,00
Sul costo tecnico di costruzione Ctc	50%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,39%	8	€ 132.000,00	60%	€ 1.151,00
	20%	Ctc x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,39%	6	€ 132.000,00	60%	€ 344,00
Sul Contributo di Costruzione	100%	U1 x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,39%	12	€ 6.996,00	60%	€ 184,00
	30%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,39%	12	€ 21.700,00	60%	€ 171,00
sui costi di gestione Cg	50%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,39%	8	€ 21.700,00	60%	€ 189,00
	20%	Cg x d x ((1+i) ⁿ -1)	4,39%	6	€ 21.700,00	60%	€ 57,00
Totale Oneri su quota dei costi (capitale di debito)							€ 3.139,00
Utile promotore % Vm	simboli	Tasso o aliquota		Valore Bene Trasformato		utile	
sul valore di mercato del bene trasformato	Up= p x Vm	16,00%		€ 418.000,00		€ 66.880,00	

3.4.9 Valore all'attualità dell'immobile da trasformare "Vt"

L'applicazione dei vari fattori sopra individuati all'algoritmo di calcolo restituisce il più probabile valore di mercato del compendio all'attualità:

TABELLA DI VALUTAZIONE							
Valore / Costo			Importo alla erogazione	tempo da inizio periodo	fattore di attualizzazione 1/q^n		Valore attualizzato
					Rendistato	2,658%	
Valore di mercato del prodotto edilizio finito Vm			€ 418.000,00	18	0,961		€ 401.871,00
30% Ctc (costo tecnico di costruzione)			€ 39.600,00	6	0,987		€ 39.084,00
50% Ctc (costo tecnico di costruzione)			€ 66.000,00	10	0,978		€ 64.573,00
20% Ctc (costo tecnico di costruzione)			€ 26.400,00	12	0,974		€ 25.716,00
100% Oneri Contributo di costruzione			€ 6.996,00	6	0,987		€ 6.905,00
30% Cg (costi di gestione)			€ 6.510,00	6	0,987		€ 6.425,00
50% Cg (costi di gestione)			€ 10.850,00	10	0,978		€ 10.615,00
20% Cg (costi di gestione)			€ 4.340,00	12	0,974		€ 4.228,00
Ct attualizzato							€ 157.546,00
Ofc attualizzati			€ 3.139,00	18	0,9614		€ 3.018,00
Up (utile promotore) attualizzato			€ 66.880,00	18	0,9614		€ 64.299,00
Costo totale attualizzato							€ 224.863,00
Ricavi (Vm) – COSTI (C.T. Attualizzati)							€ 177.008,00
Costi iniziali	simboli		Quota di debito	%	periodo di attualizzazione (mesi)	Saggio di Sconto (Rendistato)	% attualizzata
Ot oneri versati per acquisto dell'area	Ot			10,00%	0	1,000	10,00%
Ofa oneri finanziari legati all'acquisto dell'area (Eurirs+Spred)	Ofa	(1+(Eurirs + Spread)) x d x (q^n-1)	60,00%	3,994%	18	0,961	3,84%
Totale oneri sul bene acquistato da trasformare (OT)							13,84%
VALORE DI TRASFORMAZIONE Vt						0,878	€ 155.488,00
						IN C.T.	€ 155.000,00
Vt = $\frac{Vm/q^n - ((CT + Ofc + Up)/q^n)}{(OT + 1)}$							

CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni sopra esposte e dei calcoli effettuati, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sia pari ad **Euro 155.000,00 (Euro centocinquantacinquemila/00)**.

La stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva e compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un processo generale di analisi.

Come è possibile evincere dal paragrafo *“Descrizione del cespite”* dalla sovrapposizione della fotogrammetria con la mappa catastale appare evidente che la recinzione delimita un'area di pertinenza di superficie difforme rispetto alla rappresentazione catastale. Si valuti l'opportunità di redigere un rilievo strumentale per verificare la correttezza dei confini.

Si precisa infine che:

- Condizioni della stima: la valutazione è da intendersi riferita all'immobile allo stato attuale, considerato libero da pesi, gravami e vincoli di ogni genere e natura, nel quadro normativo e di mercato espressamente indicato nel percorso estimativo;
- Alea di tolleranza: il giudizio di stima rientra nell'alea di tolleranza ammessa dalla dottrina estimale $\pm 10\%$;
- Utilizzo: la stima è resa per le finalità indicate in premessa.

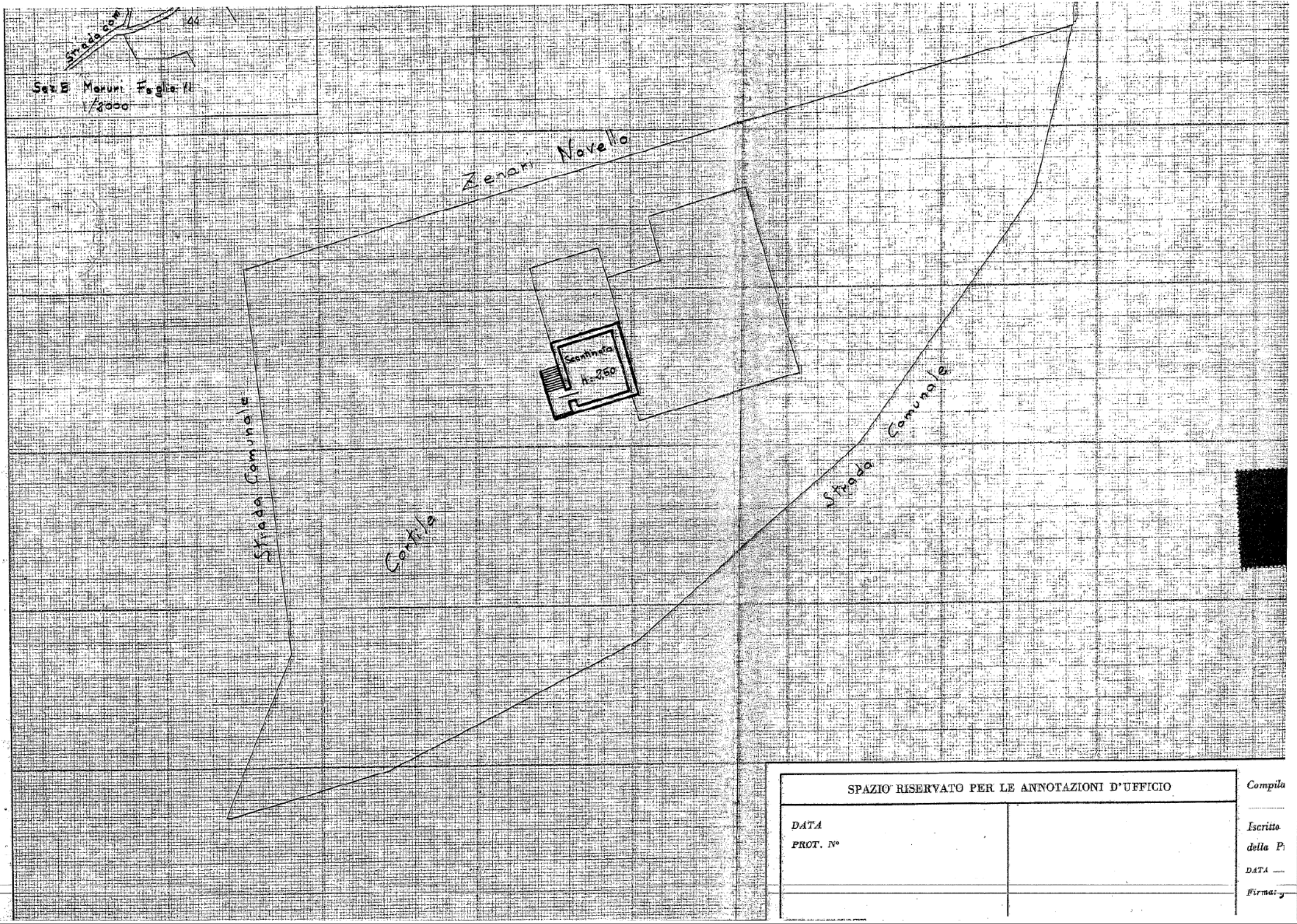
Ritenendo di avere così assolto il mandato affidatomi, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza
Il Consulente
Dott. Matteo Rapinatore
(firmato digitalmente)

ALLEGATO A - DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Mappa catastale
- Planimetrie Catastali
- Visure





11 - 215

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Verona Via Località Magrana di Mizzale

Ditta Comune di Verona

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Verona

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Geom. Silvio Mantice
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri n. 322
della Provincia di Verona

DATA 12 Marzo 1970

Firma: Mantice Silvio



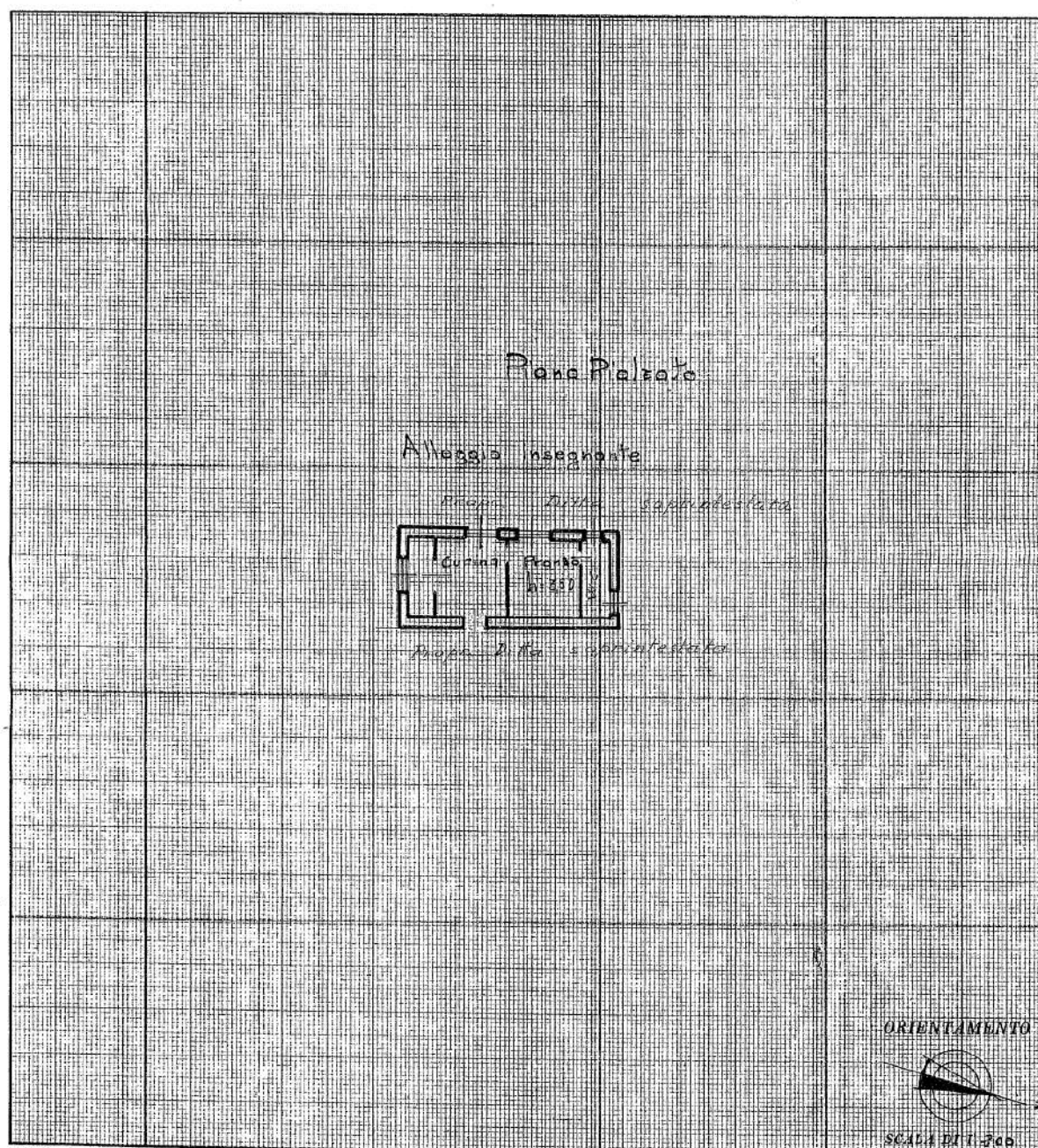
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Verona via Località Magrano di Misto

Ditta Comune di Verona

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Verona



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Geom. Silvia Mantice
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri n. 322
della Provincia di Verona

DATA 12 Marzo 1970

Class of 11-12-13 Ed



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/12/2022
Ora: 12:49:30
Numero Pratica: T244959/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/12/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/12/2022

Dati identificativi: Comune di VERONA (L781) (VR)

Foglio 6 Particella 104 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VERONA (L781A) (VR)

Foglio 6 Particella 104

Classamento:

Rendita: Euro 644,54

Zona censuaria 3,

Categoria B/5^a, Classe 2, Consistenza 390 m²

Foglio 6 Particella 104 Subalterno 1

Indirizzo: CONTRADA MAGRANO Piano S1-T

Dati di superficie: Totale: 26 m²

> Intestati catastali

> 1. COMUNE DI VERONA (CF 00215150236)

Sede in VERONA (VR)

Diritto di: Proprietà

> Dati identificativi

dal 18/08/2001 al 22/09/2011

Immobile predecessore

Comune di VERONA (L781) (VR)

Foglio 6 Particella 336 Subalterno 1

VARIAZIONE del 18/08/2001 Pratica n. 287138 in atti dal 18/08/2001 COLLEGAMENTO AL C.T. (n. 9420.1/2001)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: VERONA (L781) (VR)
Sez. Urb. B Foglio 6 Particella 336 Subalterno 1
Sez. Urb. B Foglio 6 Particella 336 Subalterno 2



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/12/2022
Ora: 12:49:30
Numero Pratica: T244959/2022
Pag: 2 - Segue

☐ dal 22/09/2011
Immobile attuale
Comune di VERONA (L781) (VR)
Foglio 6 Particella 104 Subalterno 1

Variazione del 22/09/2011 Pratica n. VR0378016 in atti
dal 22/09/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 131002.1/2011)

> Indirizzo

☐ dal 18/08/2001 al 22/09/2011
Immobile predecessore
Comune di VERONA (L781) (VR)
Foglio 6 Particella 336 Subalterno 1
CONTRADA MAGRANO Piano S1-T

VARIAZIONE del 18/08/2001 Pratica n. 287138 in atti
dal 18/08/2001 COLLEGAMENTO AL C.T. (n.
9420.1/2001)

☐ dal 22/09/2011
Immobile attuale
Comune di VERONA (L781) (VR)
Foglio 6 Particella 104 Subalterno 1
CONTRADA MAGRANO Piano S1-T

Variazione del 22/09/2011 Pratica n. VR0378016 in atti
dal 22/09/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 131002.1/2011)

> Dati di classamento

☐ dal 18/08/2001 al 22/09/2011
Immobile predecessore
Comune di VERONA (L781) (VR)
Foglio 6 Particella 336 Subalterno 1
Rendita: Euro 644,54
Rendita: Lire 1.248.000
Zona censuaria 3
Categoria B/5^a, Classe 2, Consistenza 390 m³

VARIAZIONE del 18/08/2001 Pratica n. 287138 in atti
dal 18/08/2001 COLLEGAMENTO AL C.T. (n.
9420.1/2001)

☐ dal 22/09/2011
Immobile attuale
Comune di VERONA (L781) (VR)
Foglio 6 Particella 104 Subalterno 1
Rendita: Euro 644,54
Zona censuaria 3
Categoria B/5^a, Classe 2, Consistenza 390 m³

Variazione del 22/09/2011 Pratica n. VR0378016 in atti
dal 22/09/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 131002.1/2011)



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/12/2022
Ora: 12:49:30
Numero Pratica: T244959/2022
Pag: 3 - Fine

> Dati di superficie

☞ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di VERONA (L781) (VR)

Foglio 6 Particella 104 Subalterno 1

Totale: 26 m²

Totale escluse aree scoperte : 26 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
12/03/1970, prot. n. 4129

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di VERONA (L781)(VR) Foglio 6 Particella 336 Sub. 1

➤ 1. COMUNE DI VERONA (CF 00215150236)

Sede in VERONA (VR)

☞ dal 18/08/2001 al 22/09/2011

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 18/08/2001 Pratica n. 287138 in atti
dal 18/08/2001 COLLEGAMENTO AL C.T. (n.
9420.1/2001)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VERONA (L781)(VR) Foglio 6 Particella 104 Sub. 1

➤ 1. COMUNE DI VERONA (CF 00215150236)

Sede in VERONA (VR)

☞ dal 22/09/2011

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

2. del 22/09/2011 Pratica n. VR0378016 in atti dal
22/09/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 131002.1/2011)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) B/5: Scuole, laboratori scientifici



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/12/2022
Ora: 12:48:37
Numero Pratica: T244344/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/12/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/12/2022

Dati identificativi: Comune di VERONA (L781) (VR)

Foglio 6 Particella 104 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VERONA (L781A) (VR)

Foglio 6 Particella 104

Classamento:

Rendita: Euro 224,66

Zona censuaria 3,

Categoria A/4⁹, Classe 3, Consistenza 3 vani

Foglio 6 Particella 104 Subalterno 2

Indirizzo: CONTRADA MAGRANO Piano T

Dati di superficie: Totale: 44 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 44 m²

> Intestati catastali

> 1. COMUNE DI VERONA (CF 00215150236)

Sede in VERONA (VR)

Diritto di: Proprieta'

> Dati identificativi

☐ dal 18/08/2001 al 22/09/2011

Immobile predecessore

Comune di VERONA (L781) (VR)

Foglio 6 Particella 336 Subalterno 2

VARIAZIONE del 18/08/2001 Pratica n. 287138 in atti dal 18/08/2001 COLLEGAMENTO AL C.T. (n. 9420.1/2001)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: VERONA (L781) (VR)

Sez. Urb. B Foglio 6 Particella 336 Subalterno 1

Sez. Urb. B Foglio 6 Particella 336 Subalterno 2



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/12/2022
Ora: 12:48:37
Numero Pratica: T244344/2022
Pag: 2 - Segue

☐ dal 22/09/2011
Immobile attuale
Comune di VERONA (L781) (VR)
Foglio 6 Particella 104 Subalterno 2

Variazione del 22/09/2011 Pratica n. VR0378017 in atti
dal 22/09/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 131003.1/2011)

> Indirizzo

☐ dal 18/08/2001 al 22/09/2011
Immobile predecessore
Comune di VERONA (L781) (VR)
Foglio 6 Particella 336 Subalterno 2
CONTRADA MAGRANO Piano T

VARIAZIONE del 18/08/2001 Pratica n. 287138 in atti
dal 18/08/2001 COLLEGAMENTO AL C.T. (n.
9420.1/2001)

☐ dal 22/09/2011
Immobile attuale
Comune di VERONA (L781) (VR)
Foglio 6 Particella 104 Subalterno 2
CONTRADA MAGRANO Piano T

Variazione del 22/09/2011 Pratica n. VR0378017 in atti
dal 22/09/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 131003.1/2011)

> Dati di classamento

☐ dal 18/08/2001 al 22/09/2011
Immobile predecessore
Comune di VERONA (L781) (VR)
Foglio 6 Particella 336 Subalterno 2
Rendita: Euro 224,66
Rendita: Lire 435.000
Zona censuaria 3
Categoria A/4⁹, Classe 3, Consistenza 3 vani

VARIAZIONE del 18/08/2001 Pratica n. 287138 in atti
dal 18/08/2001 COLLEGAMENTO AL C.T. (n.
9420.1/2001)

☐ dal 22/09/2011
Immobile attuale
Comune di VERONA (L781) (VR)
Foglio 6 Particella 104 Subalterno 2
Rendita: Euro 224,66
Zona censuaria 3
Categoria A/4⁹, Classe 3, Consistenza 3 vani

Variazione del 22/09/2011 Pratica n. VR0378017 in atti
dal 22/09/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 131003.1/2011)



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/12/2022
Ora: 12:48:37
Numero Pratica: T244344/2022
Pag: 3 - Fine

> Dati di superficie

☞ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di VERONA (L781) (VR)

Foglio 6 Particella 104 Subalterno 2

Totale: 44 m²

Totale escluse aree scoperte : 44 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
12/03/1970, prot. n. 4130

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di VERONA (L781)(VR) Foglio 6 Particella 336 Sub. 2

➤ 1. COMUNE DI VERONA (CF 00215150236)

Sede in VERONA (VR)

☞ dal 18/08/2001 al 22/09/2011

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 18/08/2001 Pratica n. 287138 in atti
dal 18/08/2001 COLLEGAMENTO AL C.T. (n.
9420.1/2001)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VERONA (L781)(VR) Foglio 6 Particella 104 Sub. 2

➤ 1. COMUNE DI VERONA (CF 00215150236)

Sede in VERONA (VR)

☞ dal 22/09/2011

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

2. del 22/09/2011 Pratica n. VR0378017 in atti dal
22/09/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 131003.1/2011)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

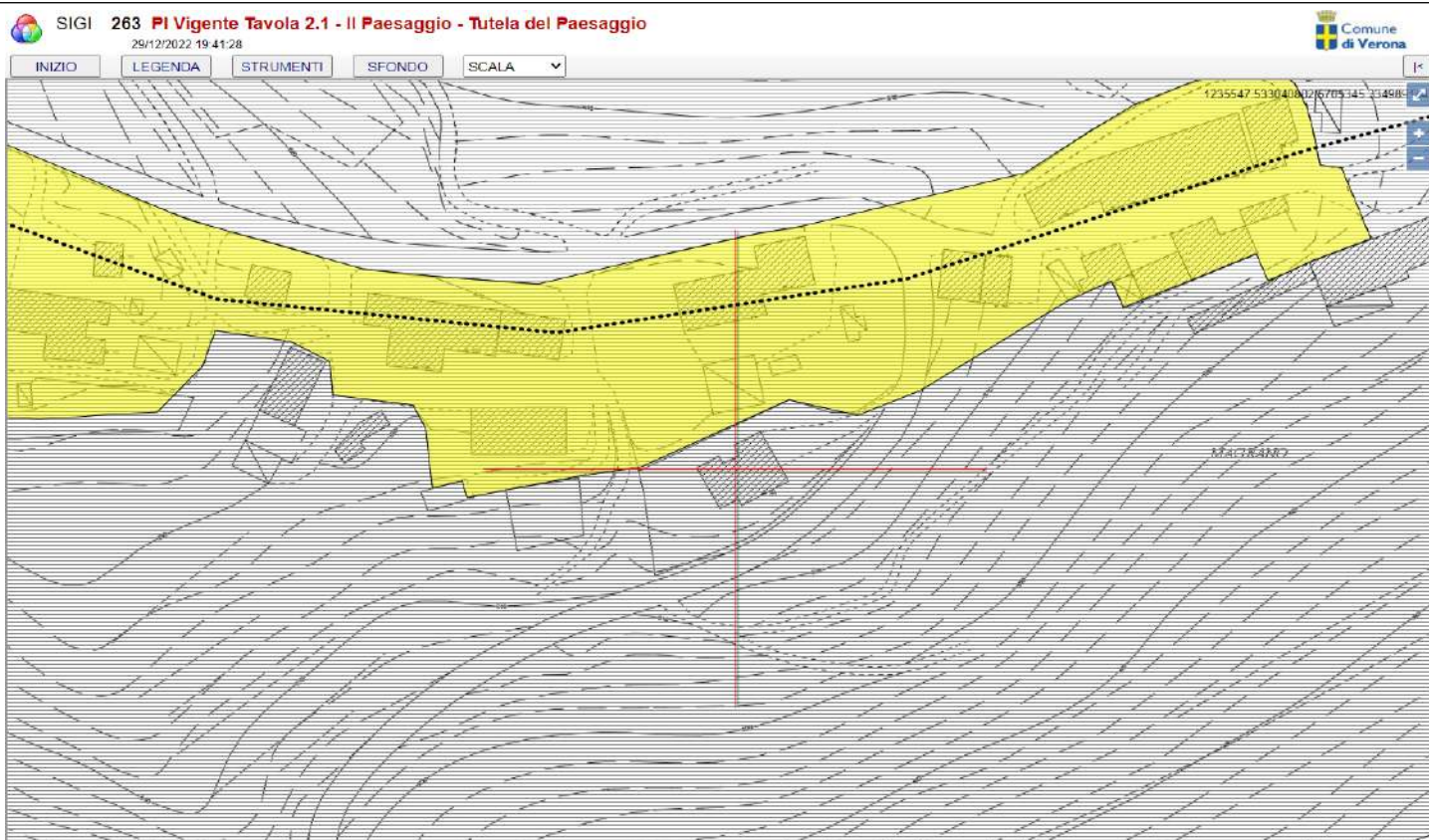
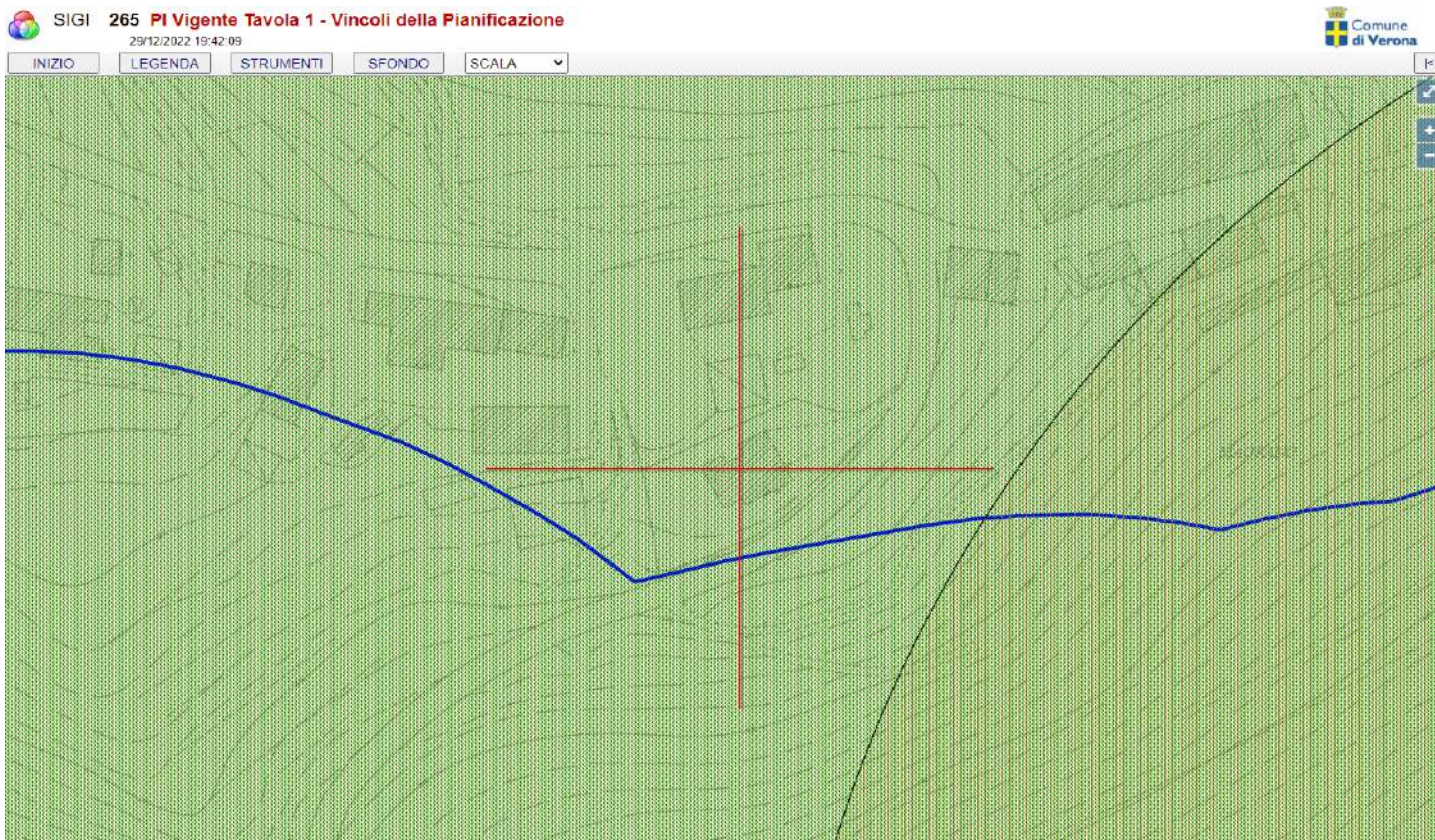
a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) A/4: Abitazioni di tipo popolare



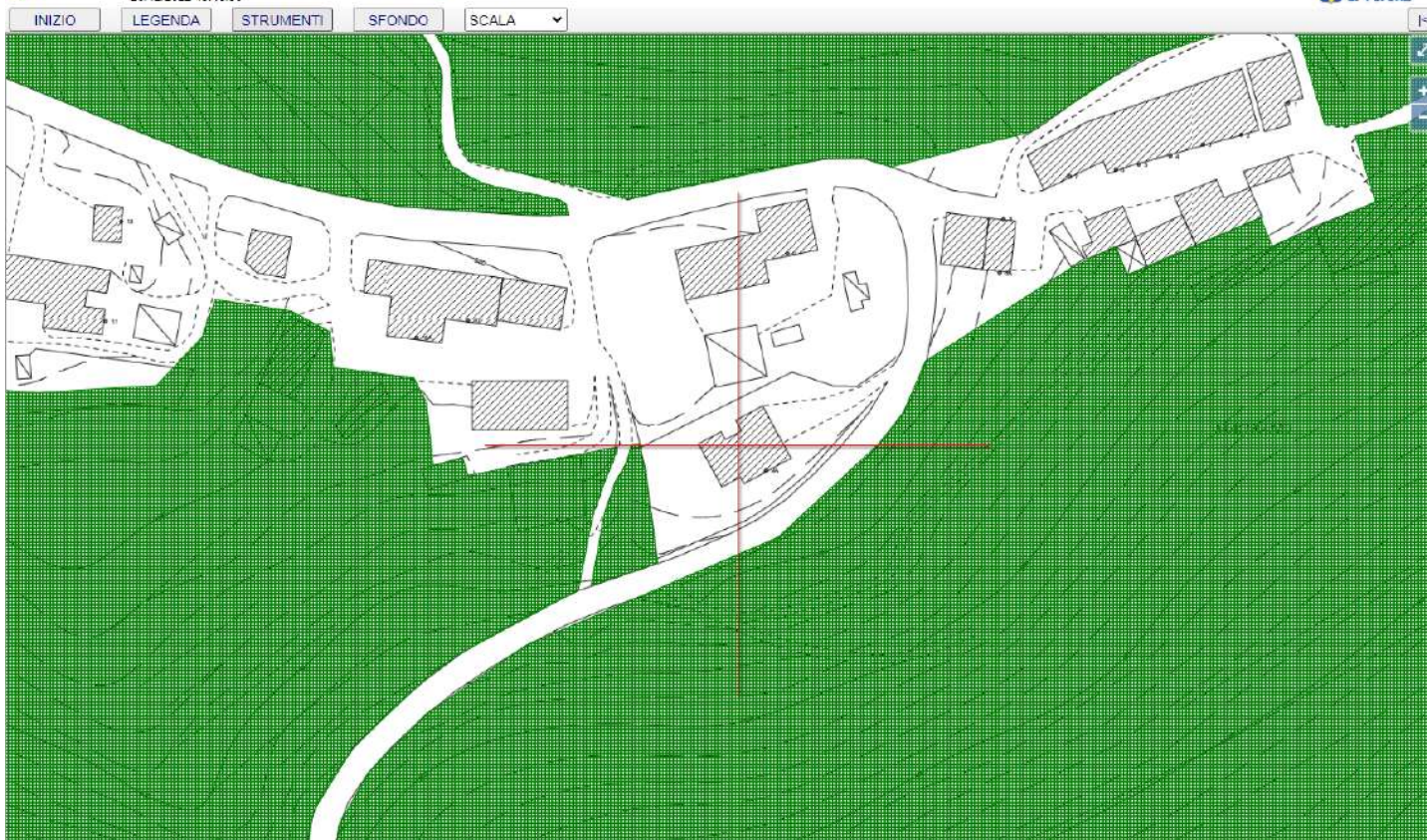
ALLEGATO B – VISTE AEROFOTOGRAMMETRICHE ED ESTRATTI TAVOLE DI ASSETTO



SIGI 281 PI Vigente Tavola 3.2 - Rete Ecologica - Zonizzazione

29/12/2022 19:40:50

 Comune di Verona

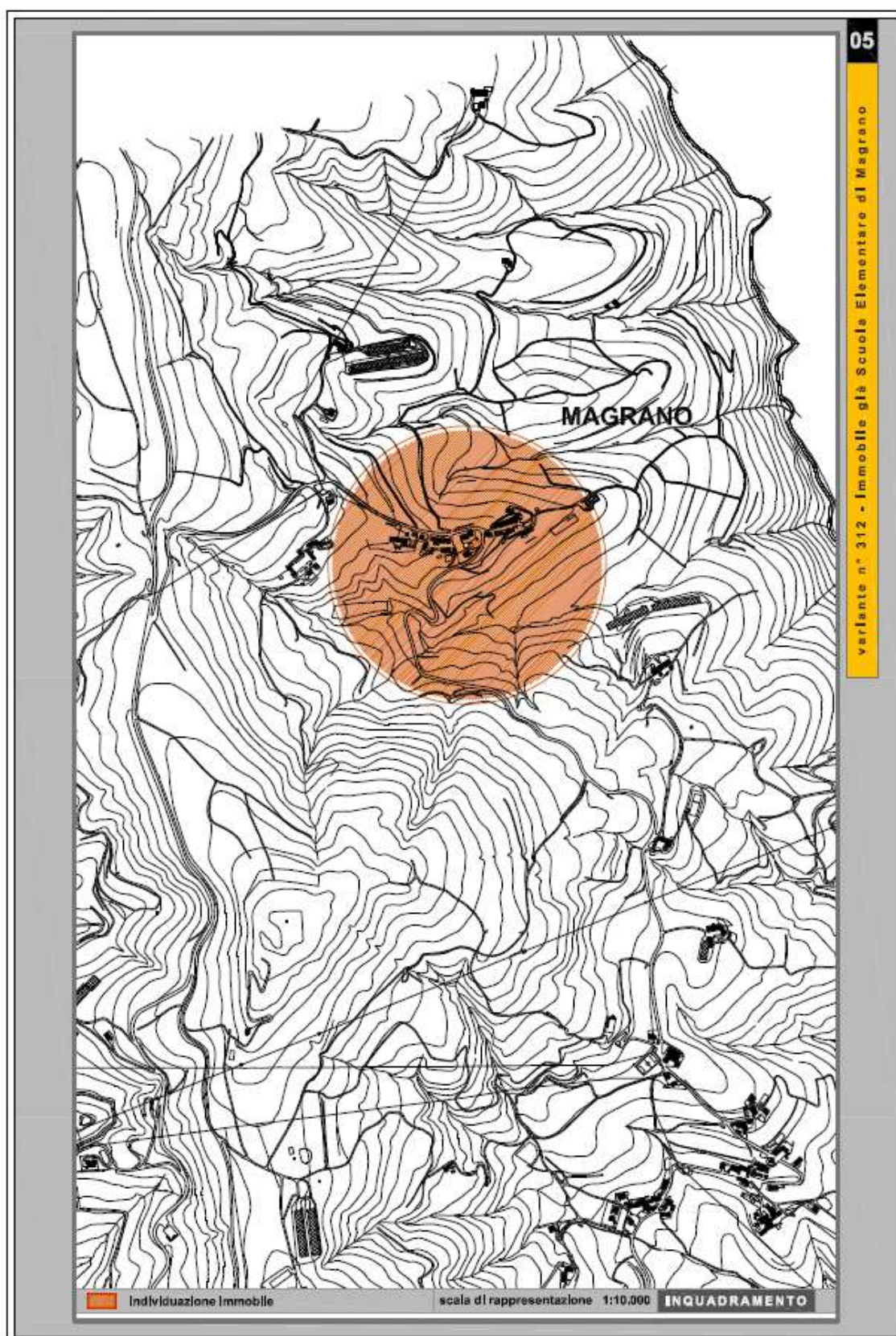


SIGI 261 PI Vigente Tavola 4 PI Regolativo - Tavola 5 PI Operativo

29/12/2022 19:42:41

 Comune di Verona







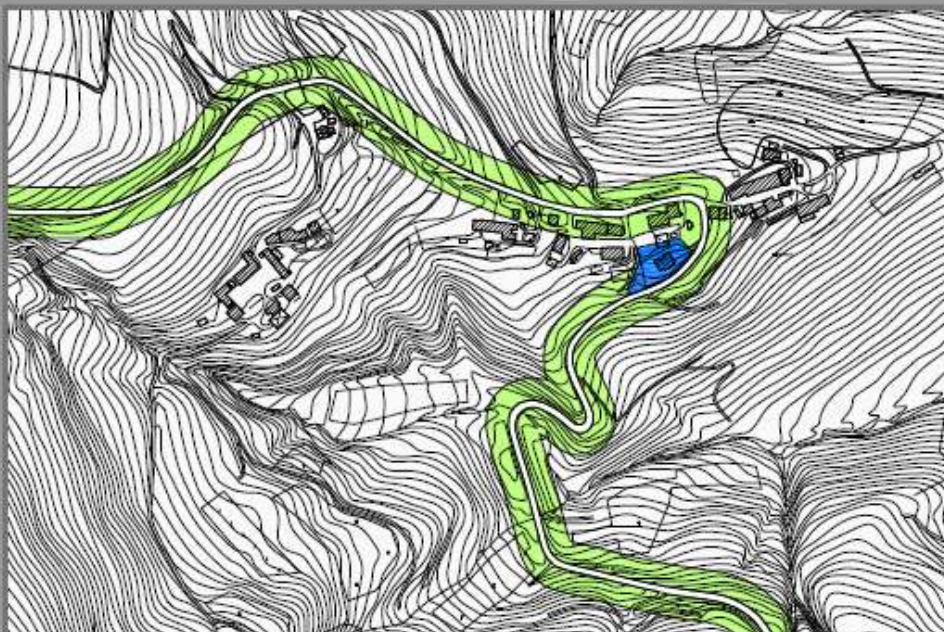
ORTOFOTO



CATASTALE

immobile comunale
n.c.t. Foglio n.6 Mappale n.104
n.c.e.u. Sezione B Foglio n.6 Mappale n.366

contrada Magrano N°9A - Loc. Magrano



scala di rappresentazione 1:5000

PRG/PI - STATO DI FATTO



scala di rappresentazione 1:5000

PRG/PI - STATO MODIFICATO

destinazione d'uso ammesse: *residenziale*

volume edificabile: *esistente con aumento della volumetria dell'immobile fino al 10% della stessa*

altezza massima del fabbricato: *8,0 metri*

per quanto non specificato: *valgono i disposti di cui alla Z14 e sottozona 'a' delle NTA del PRG*