



Associazione tra professionisti

"Palazzo Chiodo" Vicolo Chiodo 8

PERIZIA DI STIMA



Perizia tecnico estimativa di immobile

Con la presente la sottoscritta Sabina Detogni, domiciliata a Verona – Via Monti Lessini 119/d Verona iscritta Collegio dei Geometri di Verona al n. 2667, a seguito di sopralluogo ed in relazione all'incarico ricevuto dal

[redacted]
perizia di stima del valore dell'intero stabile sito in Vicolo Chiodo 8, denominato "Palazzo Chiodo", di proprietà della ditta: [redacted]

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Lo stabile oggetto della presente perizia si trova in comune di Verona, Vicolo Chiodo n. 8, e risulta censito al Catasto fabbricati nel Comune di Verona, così come di seguito elencati:

N.	foglio	mappale	subalterno	categoria	piano
1	162	88	14	A/10	S1-T
		91	32 graffato		
2	162	88	15	A/2	1
		2	5 graffato		
3	162	88	6	A/3	2
4	162	88	7	A/3	2
5	162	88	10	A/3	2
6	162	88	16	Bene comune non censibile atrio d'ingresso e vano scala	
7	162	88	18	Bene comune non censibile vano scala	
8	162	88	19	area urbana	



Associazione tra professionisti

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di storico edificio denominato "Palazzo Chiodo", situato nel centro storico di Verona in Vicolo Chiodo n. 8, nelle immediate vicinanze di Piazza Bra. L'edificio di interesse storico architettonico risale alla fine del'400, ma attualmente risulta notevolmente alterato rispetto allo stato originario. Elementi di pregio in evidenza sono i contorni in tufo delle finestre al piano terra, uno stemma a ridosso del portale d'ingresso, le mensole sottogronde, i soffitti a cassettoni decorati nell'androne d'ingresso, in alcune unità al piano terra e in uno studio piano primo. Si evidenzia inoltre che le tessere del soffitto al piano terra sono state decorate dal pittore veronese GIUSEPPE ZANCOLLI, ed alcune riportano la sigla "GZ". L'immobile è vincolato come bene storico monumentale ai sensi della EX legge 1089/39 (ora DLgs 440/99) oltre che ai sensi della EX legge 1497/39 vincolo paesaggistico. L'accesso all'immobile avviene da Vicolo Chiodo attraverso un atrio comune con soffitto a cassettoni. Lo stabile è disposto su tre piani fuori terra oltre la cantina, soffitta e piccolo cortile al quale si accede attraverso l'atrio al piano terra. Al piano terra è presente un'unica unità immobiliare a destinazione ufficio. L'accesso al piano primo è garantito da un ampio scalone con balaustra risalente alla fine del'600. Al piano primo è presente un'unica unità immobiliare destinata ad uso residenziale. Al piano secondo sono presenti tre unità abitative residenziali e soffitta. Lo stabile è privo di ascensore e di posti auto.

La superficie commerciale complessiva dell'intero stabile così come sopra descritto comprensivo delle parti ad uso comune è pari a 1230 mq. circa

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Il repertorio normativo di riferimento è il "Centro storico Maggiore" art. 75 del Piano degli interventi.

Categoria d'intervento A.3 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico

PROesegi Associazione tra professionisti di Passarella geom. Gianluca e Detogni geom. Sabina

Via Monti Lessini 119/D - 37132 VERONA - Tel. 045 8922371 - p.i. 02758720235 - posta@proesegi.it



Associazione tra professionisti

con modificazioni pesanti, e assimilabili. Per l'immobile è presente una schedatura - Unità edilizia n.1350104.

Il bene è vincolato come bene storico monumentale ai sensi della EX legge 1089/39 (ora DLgs 440/99,) oltre che ai sensi della EX legge 1497/39 vincolo paesaggistico.

PRATICHE EDILIZIE

La ricerca effettuata presso il settore Edilizia Privata del Comune di Verona, indicando l'indirizzo del bene ha permesso di individuare le seguenti pratiche edilizie:

- CONDONO EDILIZIO n. 2208/02/00 P.G. n. 16902/86; avente per oggetto il cambio di destinazione d'uso da magazzino laboratorio a uffici laboratorio a destinazione sanitaria
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' P.G. 252378 del 30/10/2009 relativo alla domanda di sanatoria n. 2208/02/00
- CONDONO EDILIZIO n. 1247/3/00; avente per oggetto il cambio di destinazione d'uso da abitazione a centro diagnostico
- DIA n. 2010/06.03/008424 P.G. 297594 del 24/11/2010; ad oggetto manutenzione straordinaria
- SCIA n. 2013/ 06.03/007390 P.G. 210288 del 01/08/2013; pratica di manutenzione straordinaria.
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 2013/06.03/009819 P.G. 283014 del 16/10/2013 (CON RIFERIMENTO AI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI SCIA 06.03/007390/2013 - DIA 06.03/008424/2010) RILASCIATO IL 11/11/2014
- SCIA n.2016/06.03/010724 n. 379206 del 23/12/2016 E CONTESTUALE DOMANDA DI VALIDAZIONE DIRIGENZIALE CONSISTENTI IN CAMBIO D'USO DA UFFICIO A RESIDENZA.

METODOLOGIA VALUTATIVA

Per la stima dello stabile denominato "Palazzo Chiodo" di cui al Foglio 162 mappali 88, sito in Vicolo Chiodo 8,



Associazione tra professionisti

si è proceduto applicando il metodo di stima sintetico comparativo, acquisendo informazioni presso il borsino immobiliare e le agenzie di compravendita operanti nel territorio, in relazione a compravendite similari avvenute in zona.

Piano terra - Foglio n. 162 mapp.le 88 sub. 14 graffato con mapp.le 91 sub. 32

Trattasi di Ufficio posto al piano terra della superficie commerciale pari a 400 mq. circa, compreso l'interrato collegato direttamente mediante scala interna, nonché quota parte degli spazi comuni. Lo stato di manutenzione complessivo è discreto. Si presenta con l'elemento caratteristico di pregevoli saloni affacciati direttamente su vicolo Chiodo destinati ad uffici e reception. Il resto della superficie destinata a laboratori e uffici non presenta particolari elementi di pregio e le finiture sono discrete. Visionato l'immobile, analizzate le superfici commerciali, si attribuisce all'unità così come descritta un valore pari a €830.000,00 (ottocentotrentamila/00)

Piano primo - Foglio n. 162 mapp.le 88 sub. 15 graffato al mapp. 92 sub. 5

Trattasi di appartamento posto al piano primo. L'unità, posizionata al piano nobile dell'edificio, si presenta da ristrutturare sono presenti diverse sale di notevole pregio tra cui lo studio con soffitto a cassettoni decorati.

Piano secondo - Foglio n. 162 mapp.le 88 sub. 6

Appartamento posto al piano secondo. L'unità si presenta completamente da ristrutturare e con caratteristiche di tipo economico. Elemento particolare dell'appartamento è la terrazza affacciata sul cortile interno.

Piano secondo - Foglio n. 162 mapp.le 88 sub. 7

Appartamento posto al piano secondo e soffitta. L'unità è disposta su due piani secondo e soffitta direttamente collegata con scala interna, è presente anche un balcone affacciato sul cortile interno. L'unità con caratteristiche economiche si presenta completamente da ristrutturare.

Piano secondo - Foglio n. 162 mapp.le 88 sub. 10

Appartamento posto al piano secondo. L'unità si presenta completamente da ristrutturare e con caratteristiche economiche.

CONCLUSIONI

Come evidenziato nella tabella sopra esposta, il valore dei mercato complessivo dello stabile oggetto della presente perizia è pari a: **€2.590.000,00 (duemilionicinquecentonovanta/00)**,

così suddiviso :

Fog.	Mappale e subalterno	Destinazione d'uso	Sup commerciale	IMPORTO
162	mapp.88 sub.14 mapp.91 sub. 32 graffato	UFFICIO piano terra	400 mq.	€830.000,00 ottocentotrantamila/00
162	88 15 92 5 graffato	Residenza piano primo		
162	88 6	Residenza piano sec.		
162	88 7	Residenza piano sec.		
162	88 10	Residenza piano sec.		
162	88 19	Area urbana		€ 1.760.000,00
		TOTALE	830 mq.	unmilionesettecentosessanta/00
	Importo complessivo		1230,00 mq.	€2.590.000,00 duemilionicinquecentonovanta/00

Verona 15/02/18

Allegati:

- planimetrie catastali

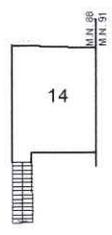


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Cobelli Davide
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Verona	N. 2497

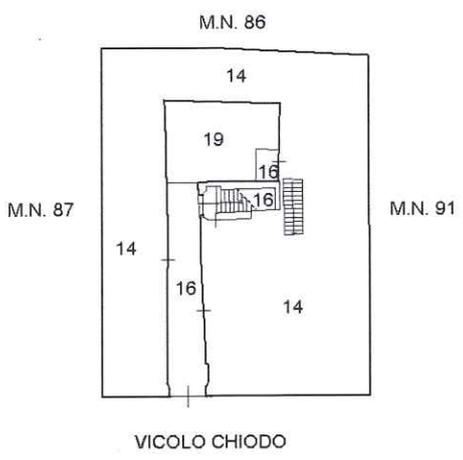
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Verona

Comune di Verona	Protocollo n. VR0025032 del 21/02/2017
Sezione: Foglio: 162 Particella: 88	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

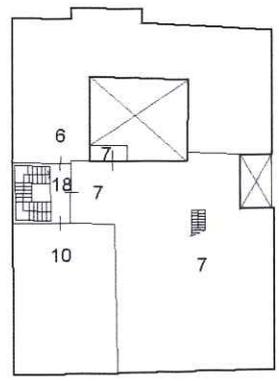
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



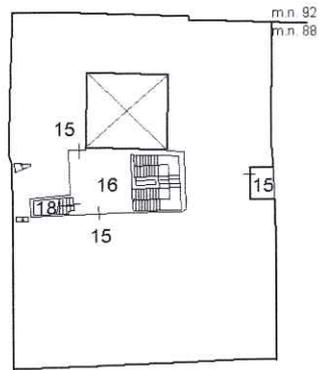
PIANO TERRA



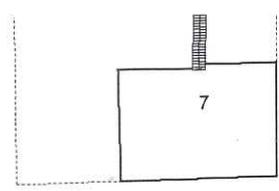
PIANO SECONDO



PIANO PRIMO



PIANO TERZO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/02/2018 - Comune di VERONA (L781) - < Foglio: 162 - Particella: 88 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

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

Comune	Sezione	Foglio 162	Particella 88		Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
6	vicolo chiodo	8	2			ABITAZIONE
7	vicolo chiodo	8	2-3			ABITAZIONE
10	vicolo chiodo	8	2			ABITAZIONE
13						SOPPRESSO
14	vicolo chiodo	8	S1-T			STUDIO PRIVATO- UNITA' GRAFFATA COL MAPP. 91 SUB 32
15	vicolo chiodo	8	1			ABITAZIONE-UNITA' GRAFFATA COL MAPP. 92 SUB 5
16	vicolo chiodo	8	T-1			BCNC, ATRIO DI INGRESSO E VANO SCALE, COMUNE AI SUB 6,7,10,14,15,19
17						SOPPRESSO
18	vicolo chiodo	8	1-2			BCNC, VANO SCALE, COMUNE AI SUB 6,7,10
19	vicolo chiodo	8	T			AREA URBANA DI MQ. 41

Unità immobiliari n. 13

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 632)

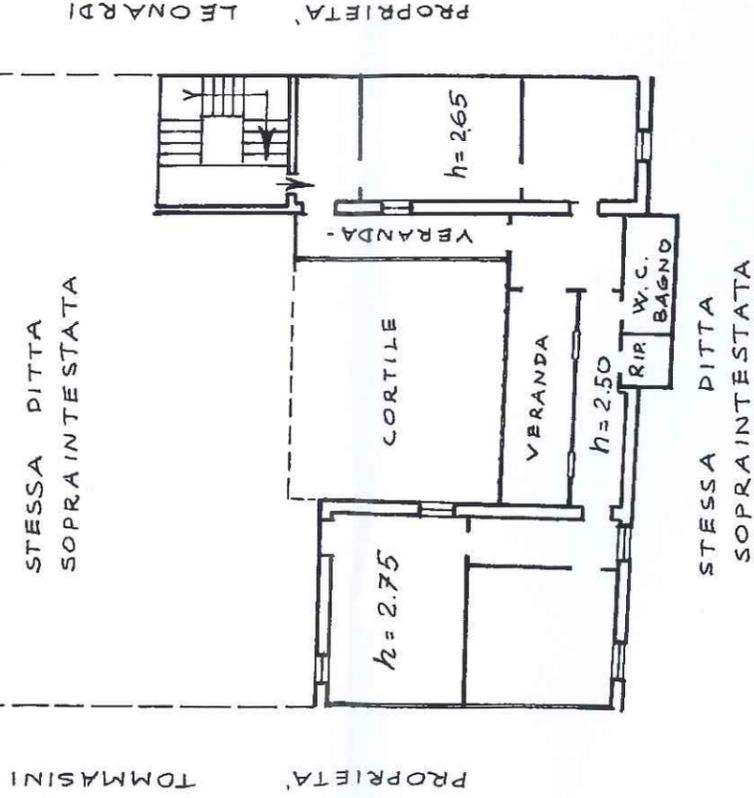
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VERONA Via VICOLO CHIODO 8

Ditta ZANFETTA PIETRO E TERESA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA

PIANO SECONDO

VICOLO CHIODO



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/02/2018 - Comune di VERONA (L781) - < Foglio: 162 - Particella: 88 - Subalterno: 6 >



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO 6

DATA

PROT. N°

A 9
88/h

Compilata dal Geom

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Bruno Ferrara

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di VR

DATA 30-12-66

Identificativi Catastali:

Sezione:
 Foglio: 162
 Particella: 88
 Subalterno: 7

Compilata da:
 Cobelli Davide

Iscritto all'albo:
 Geometri

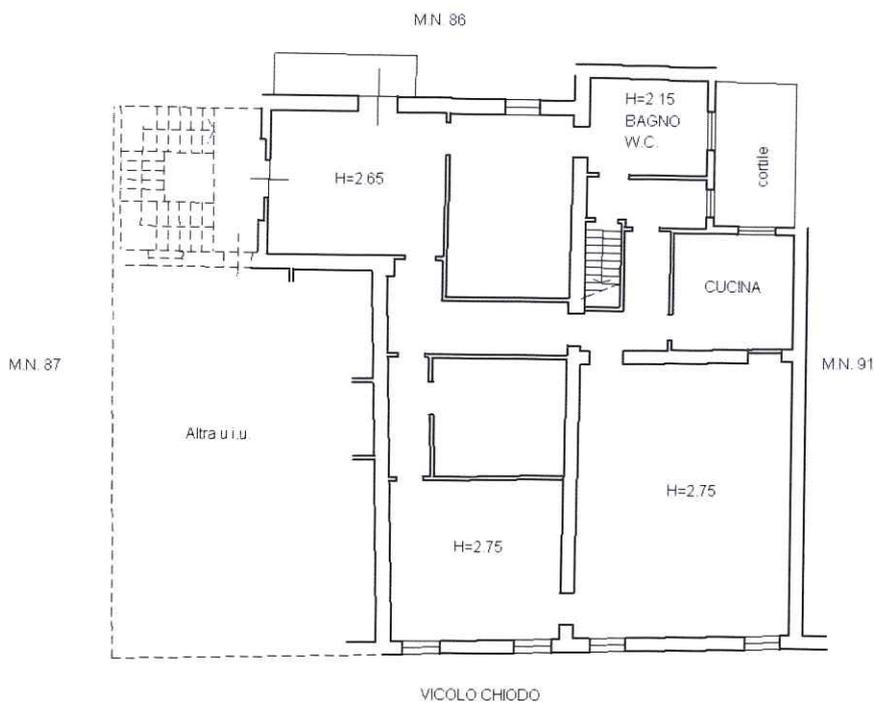
Prov. Verona

N. 2497

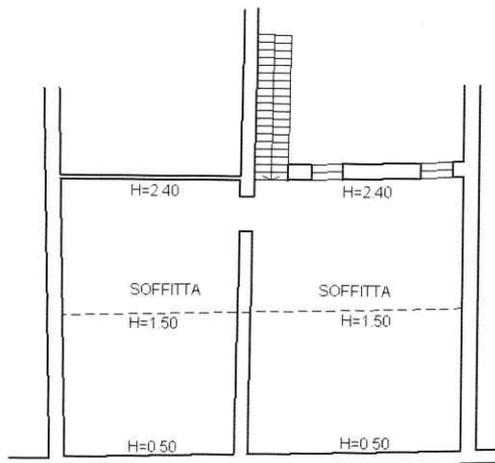
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO



PIANO TERZO



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0139978 del 05/08/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verona

Vicolo Chiodo

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 162
Particella: 88
Subalterno: 10

Compilata da:
Cobelli Davide

Iscritto all'albo:
Geometri

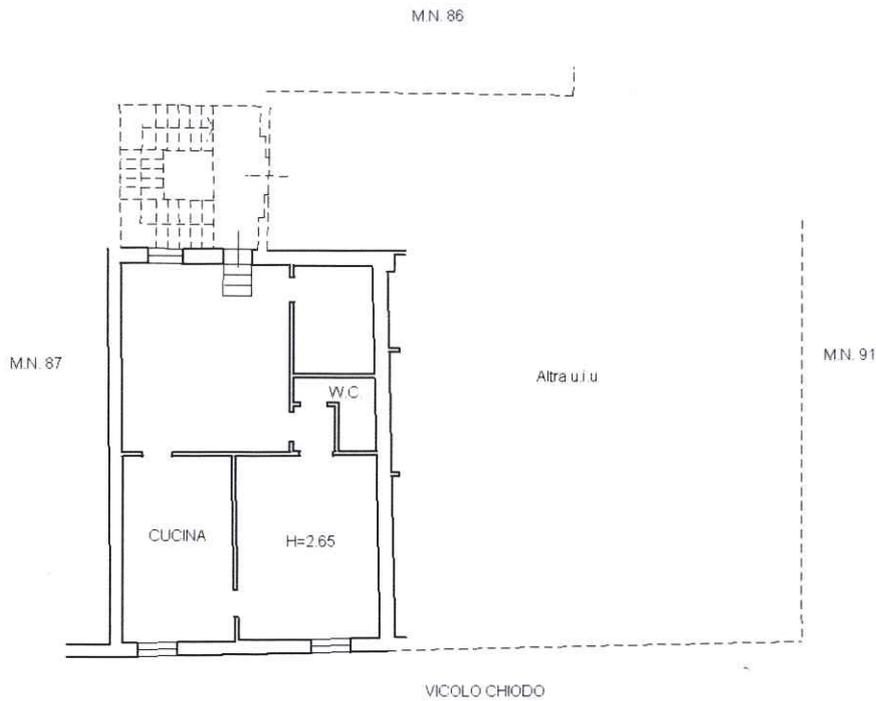
Prov. Verona

N. 2497

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Data: 19/02/2018 - n. T28681 - Richiedente: PSSGLC68H05L781E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/02/2018 - Comune di VERONA (L781) - < Foglio: 162 - Particella: 88 - Subalterno: 10 >

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0215913 del 01/08/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verona

Vicolo Chiodo

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 162

Particella: 88

Subalterno: 14

Compilata da:
Cobelli Davide

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verona

N. 2497

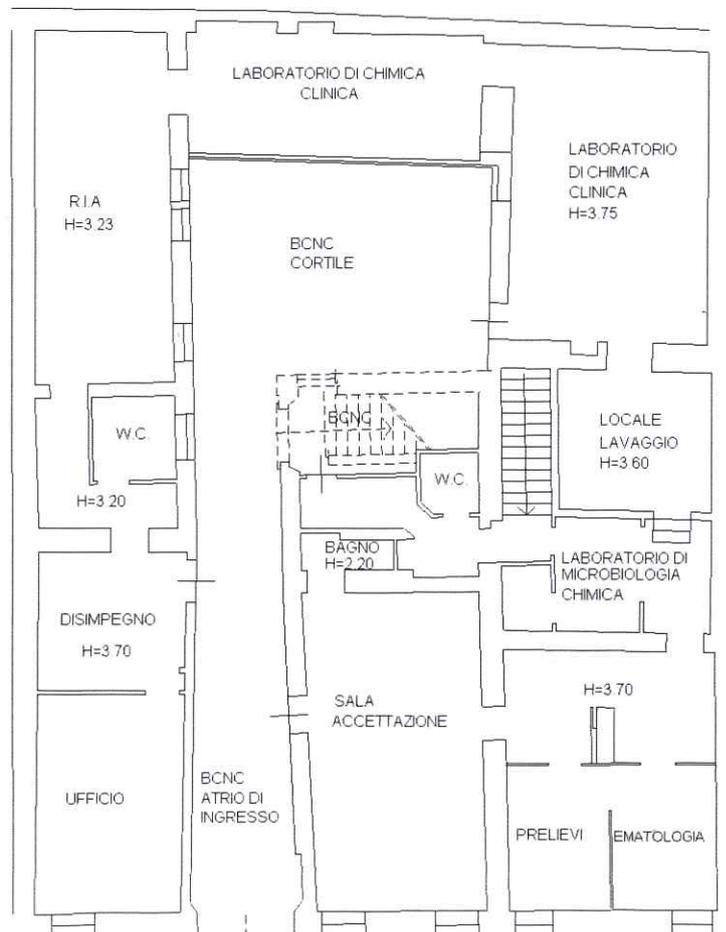
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 19/02/2018 - n. T28683 - Richiedente: PSSGLC68H05L781E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione 19/02/2018 - Comune di VERONA (L781) - < Foglio: 162 - Particella: 88 - Subalterno: 14 >

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

Dichiarazione protocollo n. VR0025123 del 21/02/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verona

Vicolo Chiodo

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 162

Particella: 88

Subalterno: 15

Compilata da:

Cobelli Davide

Iscritto all'albo:

Geometri

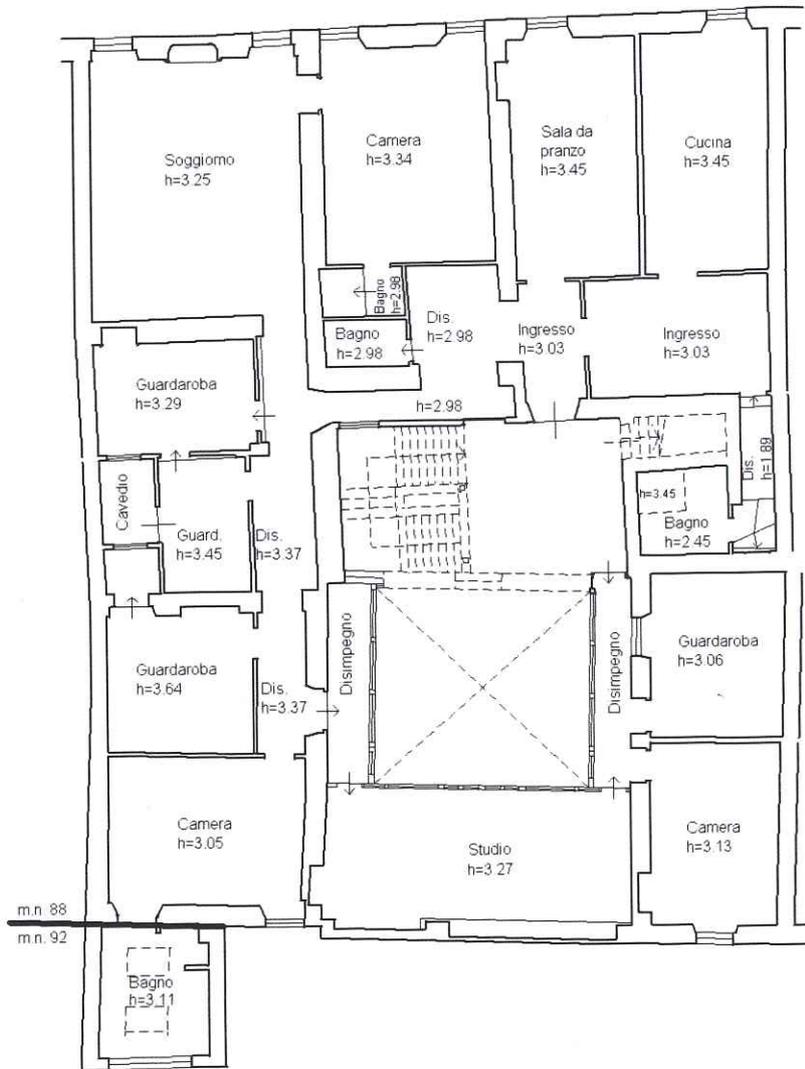
Prov. Verona

N. 2497

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Primo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/02/2018 - Comune di VERONA (L781) - < Foglio: 162 - Particella: 88 - Subalterno: 15 >

Ultima planimetria in atti

Data: 19/02/2018 - n. T28684 - Richiedente: PSSGLC68H05L781E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

