

TRIBUNALE CIVILE/PENALE DI VERONA

Fallimento N° 122 del 2022 R.F.

--- OMISSIS ---

Giudice: dott.ssa --- OMISSIS ---

Curatori Fallimentari: dott. --- OMISSIS --- e avv. --- OMISSIS ---

Immobile situato nel comune di San Martino Buon Albergo (VR)

Indice della relazione:

A)	INCARICO	2
B)	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	2
C)	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	6
D)	SITUAZIONE AMMINISTRATIVA-URBANISTICA.....	10
E)	ISPEZIONI IPOTECARIE	14
F)	CONSISTENZA IMMOBILIARE.....	16
G)	DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA	17
H)	STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO.....	17
I)	RIEPILOGO CONCLUSIVO	19

A) INCARICO

Lo scrivente dott. ing. --- OMISSIS --- iscritto all'ordine degli Ingegneri di Verona al n. A, al Ruolo Nazionale dei Periti Assicurativi al n° --- OMISSIS --- ed all'Albo Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Verona, con studio professionale in Verona, --- OMISSIS ---, è stato incaricato di redigere la stima dell'immobile situato nel comune di San Martino Buon Albergo.

B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'immobile oggetto della presente valutazione consiste in ufficio situato all'interno di un complesso condominiale edificato nel comune di San Martino Buon Albergo (VR) in viale del Lavoro n. 33 ed è identificato catastalmente con i seguenti estremi:

IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE				
n.	identificazione catastale	categoria catastale	tipologia di immobile	quota di proprietà indicata sulla visura catastale
IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO				
Catasto fabbricati				
1	foglio 12 particella 1045 sub 270	A/10	ufficio	1/1
2	foglio 12 particella 1053	F/1	area urbana	1793/100000
3	foglio 12 particella 1055	F/1	area urbana	1793/100000
4	foglio 12 particella 1057	F/1	area urbana	1793/100000
5	foglio 12 particella 1131	F/1	area urbana	1793/100000
6	foglio 12 particella 1132	F/1	area urbana	1793/100000

Si riporta nel seguito l'estratto di mappa catastale con indicata la particella 1045 sulla quale insiste il fabbricato nel quale si sviluppa l'unità oggetto di valutazione:

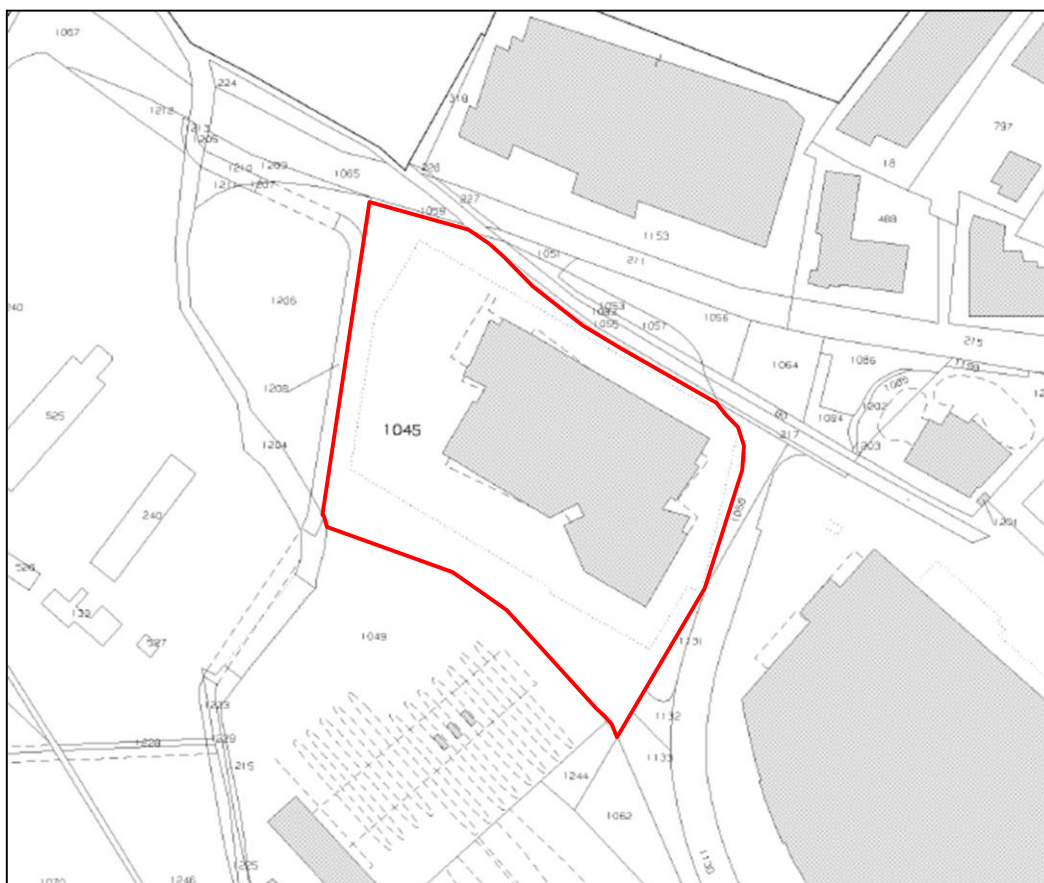


Figura 1: estratto di mappa catastale con indicata la particella 1045 sulla quale insiste il fabbricato nel quale è presente l'unità oggetto di valutazione

Come indicato nella tabella sopra inserita la società --- OMISSIS --- è intestataria catastale anche delle particelle 1053-1055-1057-1131-1132 che consistono in aree urbane situate nelle immediate vicinanze del lotto sul quale insiste il fabbricato all'interno del quale si sviluppa l'ufficio oggetto della presente valutazione.

Nel seguito l'estratto di mappa con identificate le aree urbane per le quali la società --- OMISSIS --- risulta intestataria catastale della quota di 1793/100000:

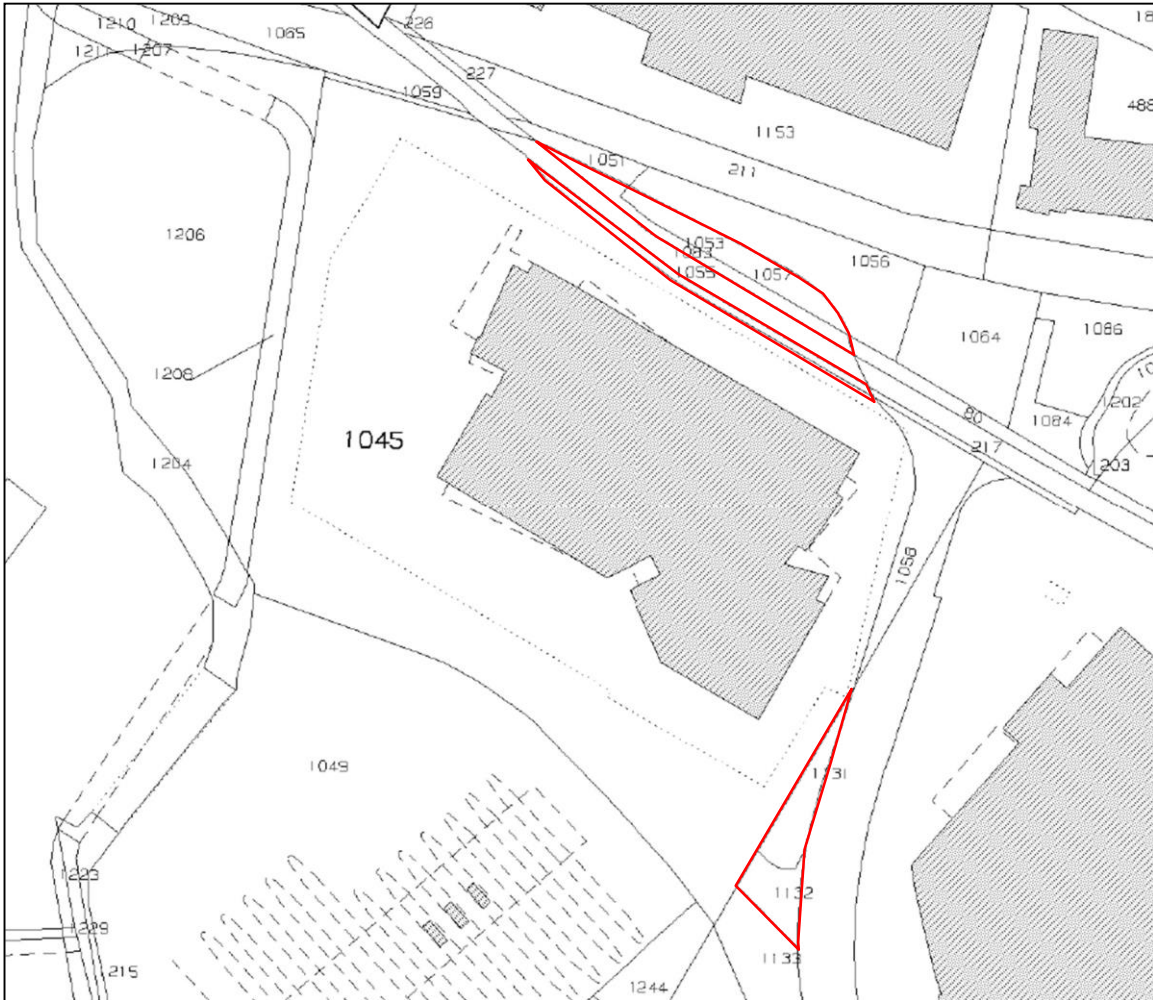


Figura 2: estratto di mappa catastale con indicazione delle aree urbane identificate con le particelle 1053-1055-1057-1131-1132

Sui loghi e dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con l'aerofotogrammetria è stato rilevato che sulle aree urbane sono presenti:

- particelle 1053-1057 alcuni posti auto esterni
- particella 1035 parte del percorso asfaltato esterno al fabbricato
- particelle 1131-1132 parte a verde e parte destinata a piazzale per stoccaggio rifiuti.

Il valore delle aree urbane, considerata la consistenza delle stesse e la quota di intestazione catastale verrà considerato nel valore assegnato all'ufficio identificato con la particella 1045 sub 270.

--- 00 --- 00 ---

Di pertinenza dell'ufficio identificato con la particella 1045 sub 270 sono inoltre presenti i seguenti B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili):

- Particella 1045 sub 260 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (B.C.N.C.) - SCALE-VANI TECNICI-CORSIE-SOTTOTETTO;
- Particella 1045 sub 261 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (B.C.N.C.) - BALLATOI E

CORTE INTERNA;

- Particella 1045 sub 262 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (B.C.N.C.) - CORTILE-AREA DI MANOVRA PARCHEGGI-VERDE-CAMMINAMENTI;

Si riporta di seguito in estratto del piano quarto l'elaborato planimetrico catastale della particella 1045 dal quale è possibile apprendere la conformazione dei fabbricati e l'ubicazione delle unità e dei beni comuni non censibili:

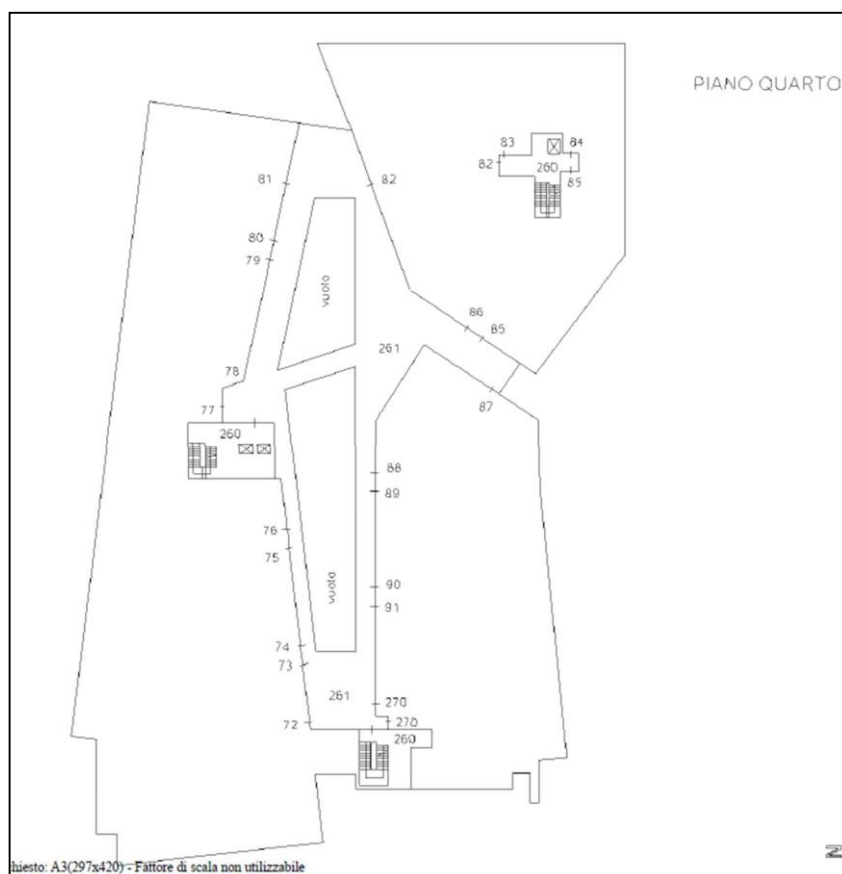


Figura 3: estratto dell'elaborato planimetrico catastale della particella 1045

L'indicazione dei B.C.N.C. come sopra indicata è frutto dell'esame grafico dell'elaborato planimetrico catastale; infatti, sull'elenco subalterni allegato all'elaborato planimetrico, non vi è l'indicazione puntuale dei subalterni ai quali i beni comuni sono di pertinenza:

256	viale del lavoro		S1		POSTO AUTO COPERTO
257	viale del lavoro		S1		POSTO AUTO COPERTO
258	viale del lavoro		S1		POSTO AUTO COPERTO
259					SOPPRESSO
260	viale del lavoro		S1-T - 1234 - 5		BCNC SCALE-VANI TECNICI-CORSIE-SOTTOTETTO
261	viale del lavoro		T-2 - 3-4		BCNC BALLATOI E CORTE INTERNA
262	viale del lavoro		S1		BCNC CORTILE-AREA DI MANOVRA-PARCHEGGI-VERDE-CAMMINAMENTI
263	viale del lavoro		S1		BCNC AREA DI MANOVRA E PARCHEGGIO
264					SOPPRESSO
265	viale del lavoro		S1		DEPOSITO
266			T		SOPPRESSO
267					SOPPRESSO
268	viale del lavoro		2		UFFICIO
269	viale del lavoro		3		UFFICIO
270	viale del lavoro		4		UFFICIO
271	viale del lavoro		3		BCNC AI SUB. 60 E 61-INGRESSO
272	viale del lavoro		S1		POSTO AUTO COPERTO
273	viale del lavoro		S1		BCNC VANO TECNICO-IMPIANTI
274	viale del lavoro		S1		BCNC POSTEGGIO MOTOCICLI
275	viale del lavoro		S1		POSTO AUTO COPERTO
276	viale del lavoro		T		NEGOZIO
277	viale del lavoro		T-1		CENTRO ESTETICO
278	viale del lavoro		T-1		CENTRO ESTETICO
279	viale del lavoro		S1		CABINA ENEL
280	viale del lavoro	33	T		UFFICIO - STUDIO PRIVATO (STUDIO MEDICO)
281	viale del lavoro	33	T		UFFICIO
282	viale del lavoro	33	T		UFFICIO

Figura 4: estratto dell'elenco subalterni allegato all'elaborato planimetrico catastale

Per l'intera particella vi sono infatti anche i seguenti B.C.N.C. che si estendono però al piano interrato:

- Particella 1045 sub 273 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (B.C.N.C.) - BCNC VANO TECNICO-IMPIANTI;
- Particella 1045 sub 274 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (B.C.N.C.) - POSTEGGIO MOTOCICLI.

C) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Oggetto della presente valutazione è un ufficio situato nel comune di San Martino Buon Albergo in viale del Lavoro n. 33, all'interno del condominio denominato "E33".

Si riporta di seguito l'aerofotogrammetria dei luoghi con indicazione del fabbricato all'interno del quale sono presenti le unità oggetto di valutazione:

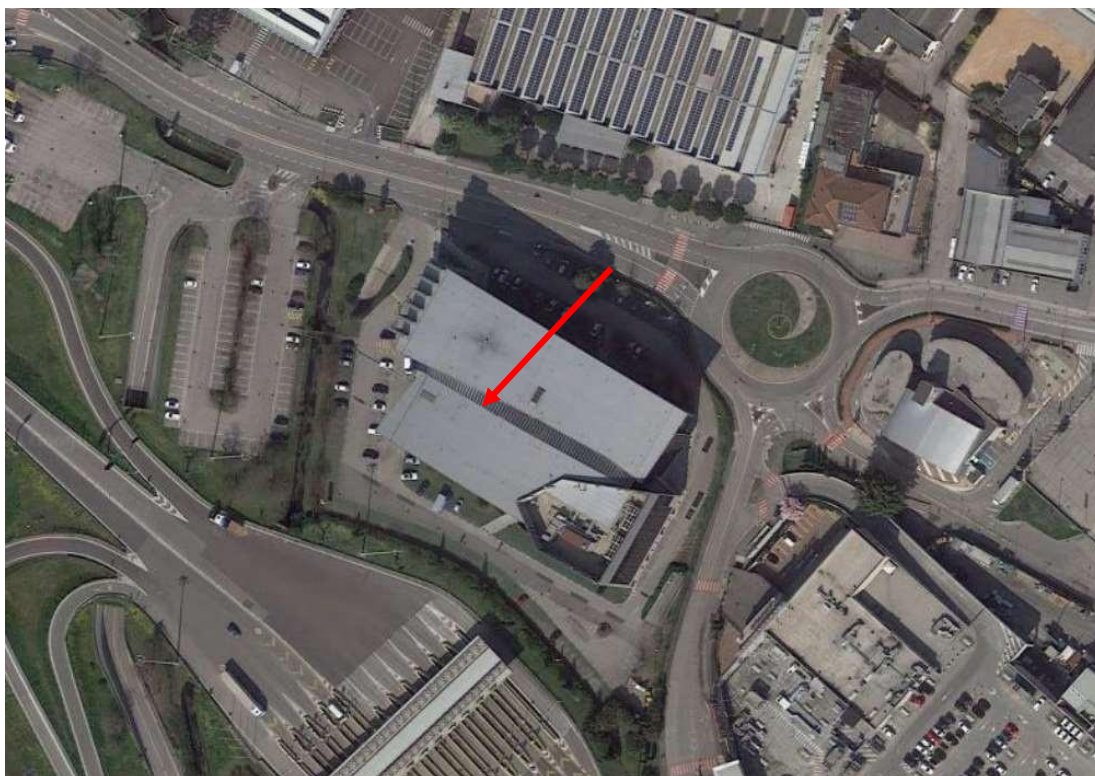


Figura 5: Aerofotogrammetria con indicazione del fabbricato all'interno del quale è presente l'unità oggetto di valutazione



L'unità immobiliare adibita ad ufficio si sviluppa al piano quarto del condominio e all'interno vi sono spazi direzionali in parte ricavati con pareti in vetro.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile oggetto di valutazione:

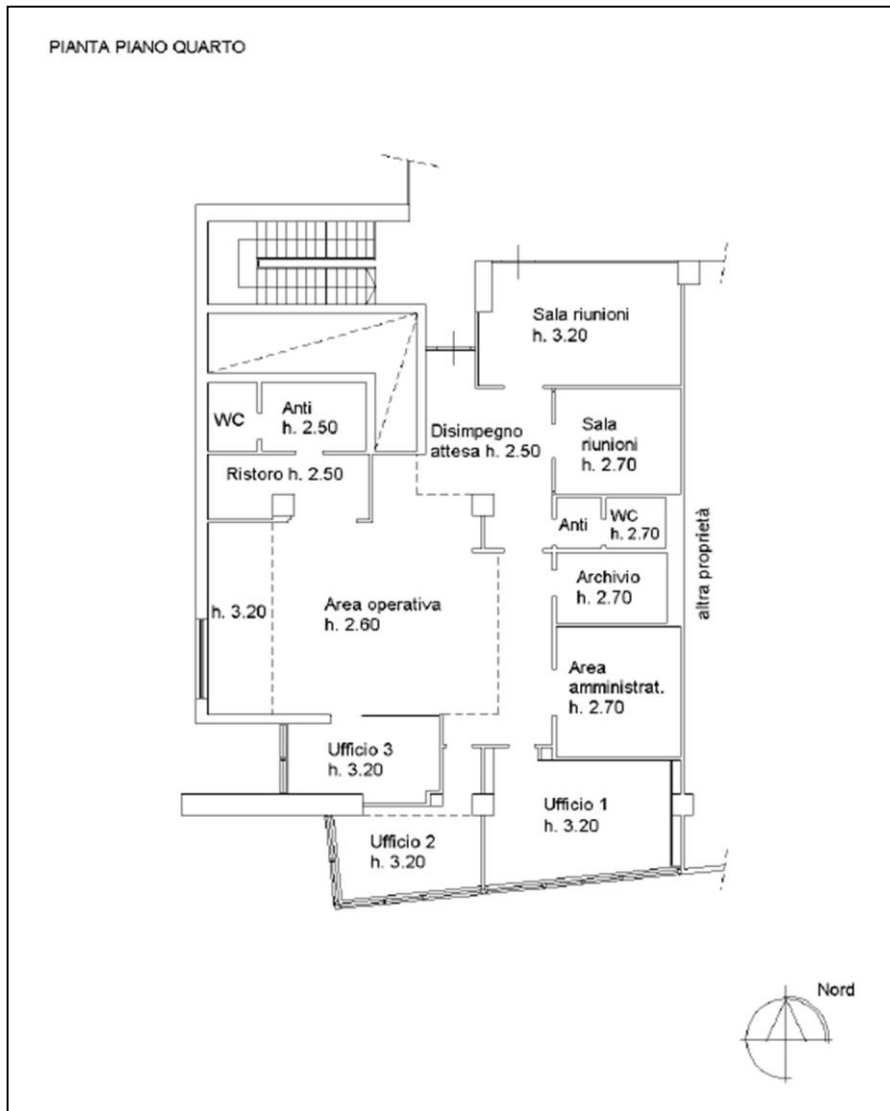


Figura 6: planimetria catastale dell'ufficio identificato con la particella 1045 sub 270

Come si evince dalla planimetria catastatale sopra riportata l'immobile è suddiviso in diverse stanze/uffici di diverse dimensioni oltre ad una grande area centrale denominata "area operativa"; sono presenti servizi igienici, oltre ad un locale ristoro.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche effettuate all'interno dell'unità:





Le finiture interne sono di buon livello con pavimentazione in mattonelle di ceramica, muri intonacati a civile, controsoffitto nel quale sono installate le plafoniere a neon e l'impianto di areazione, serramenti e vetrate realizzate con struttura in metallo e vetrocamera.

L'ufficio è dotato di un'ampia vetrata che affaccia sull'area comune di camminamento del piano quarto.



Figura 7: ripresa fotografica della vetrata che affaccia sull'area comune al piano quarto

Durante il sopralluogo non sono emerse difformità rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale.

D) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA-URBANISTICA

Sono stati effettuati accessi presso gli uffici della Pubblica Amministrazione del Comune di San Martino Buon Albergo (VR) al fine di verificare la situazione amministrativa delle unità immobiliari oggetto di valutazione; il personale dell'ufficio tecnico del comune ha inviato la seguente documentazione depositata presso la P.A.:

- Concessione Edilizia n. **84/01** del 04.12.2001 avente ad oggetto *“realizzazione opere di urbanizzazione primaria c/o lott. VR-EST casello autostradale VR Est”*.
- Concessione Edilizia n. **40/02** del 09.05.2002 avente ad oggetto *costruzione di un centro commerciale/direzionale”*;
- Permesso di Costruire n. **68/03** del 23.09.2003 avente ad oggetto *“variante in corso d'opera alla C.E. n. 40/42 del 09.05.2022 per la costruzione di un centro commerciale/direzionale”*.
- Permesso di Costruire n. **41/04** del 13.07.2004 avente ad oggetto *“2° variante in corso d'opera alla C.E. n. 40/42 del 09.05.2022 per la costruzione di un centro commerciale/direzionale”*.
- Certificato di agibilità prot. n. 54899 del 12.08.04 avente ad oggetto *“costruzione di un centro commerciale -direzionale”*; nel certificato viene fatto riferimento alle concessioni edilizie n. 40/02, 68/03 e 41/04.

Nel certificato viene indicato che il fabbricato è agibile dal 11.08.2004 con la seguente descrizione:

SI CERTIFICA CHE L'IMMOBILE DI CUI IN PREMessa E DI CUI ALLA SEGUENTE DESCRIZIONE E' AGIBILE DAL GIORNO 11 AGOSTO 2004 .-

DESCRIZIONE:

PIANO INTERRATO: N. 158 POSTI AUTO - N. 4 RIPOSTIGLI - N. 1 CANTINA

PIANO TERRA: N. 1 LOCALE DESTINATO A BAR - N. 22 WC - N. 19 ANTI WC - N. 1 RIPOSTIGLIO - N. 1 SPOGLIATOIO - N. 1 DIS. ARCHIVIO - N. 18 NEGOZI - N. 1 VANO TECNICO -

PIANTA PIANO SOPPALCO: N. 24 VANI TECNICI - N. 6 UFFICI SOPPALCO - N. 4 SOPPALCHI - N. 6 WC - N. 5 ANTI WC -

PIANTA PIANO PRIMO: N. 22 UFFICI - N. 23 WC - N. 23 ANTI WC - N. 1 RIPOSTIGLIO - N. 2 LOCALI AD USO ARCHIVIO -

PIANTA PIANO SECONDO: N. 22 UFFICI - N. 23 WC - N. 23 ANTI WC - N. 1 RIPOSTIGLIO - N. 2 LOCALI AD USO ARCHIVIO -

PIANTA PIANO TERZO: N. 22 UFFICI - N. 23 WC - N. 23 ANTI WC - N. 1 RIPOSTIGLIO - N. 2 LOCALI AD USO ARCHIVIO

Figura 8: estratto del certificato di agibilità

È stato trasmessa inoltre allo scrivente la Convenzione rep. n. 42209 racc. n. 10617 del 05.10.2001 relativa al piano di lottizzazione originario con il quale la ditta lottizzante sei impegnata a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo quanto previsto nel piano di lottizzazione; all'articolo quattro della convenzione viene indicato quanto segue:

ne e dai progetti esecutivi.

Articolo 4 - SERVITU' PUBBLICHE

Tutte le aree ad eccezione di quelle definite quale sede stradale e destinate ad utilizzazione pubblica, pur rimanendo di proprietà privata, dovranno essere assoggettate a vincolo di destinazione d'uso pubblico.

È stato inoltre consegnato allo scrivente copia dell'atto di costituzione di vincolo del 04.08.2004 con il quale la società lottizzante che ha realizzato l'intero complesso immobiliare ha costituito vincolo ad uso pubblico con destinazione a parcheggio, verde, camminamenti ballatoio e corte interna le aree ai piani scantinato e terra nonché il ballatoio ai piani terra, secondo, terzo e quarto facenti parti del citato centro commerciale/direzione e così censiti al catasto fabbricati:

- Foglio 12, Particella 1045 sub 261- BENE COMUNE NON CENSIBILE (B.C.N.C.) ai sub da 3 a 258 Ballatoio e corte interna;
- Foglio 12 Particella 1045 sub 262 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (B.C.N.C.) ai sub da 3 a 258 cortile, area di manovra, parcheggi, verde e camminamenti;
- Foglio 12 Particella 1045 sub 263 - BENE COMUNE NON CENSIBILE (B.C.N.C.) ai sub da 3 a 258 area di manovra e parcheggio.

Si riporta in estratto uno stralcio dell'atto di costituzione di vincolo fornito allo scrivente:

-----DICHARA-----
di vincolare ad uso pubblico con destinazione a parcheggio,
verde, camminamenti, ballatoio e corte interna le aree ai
piani scantinato e terra nonchè il ballatoio ai piani terra,
secondo, terzo e quarto facenti parte del citato Centro Com-
merciale/Direzionale e così censiti in Catasto:-----
N.C.E.U.-----
Comune di: San Martino Buon Albergo-----
Foglio 12-----
M.N. 1045 sub. 261 in Viale del Lavoro - Piano T-2-3-4 -
B.C.N.C. ai sub. da 3 a 258 - ballatoio e corte interna,-----
M.N. 1045 sub. 262 in Viale del Lavoro - Piano T - B.C.N.C.
ai sub. da 3 a 258 - cortile, area di manovra, parcheggi,
verde e camminamenti,-----
M.N. 1045 sub. 263 in Viale del Lavoro - Piano S1 - B.C.N.C.
ai sub. da 3 a 258 - area di manovra e parcheggio,-----
giusta denuncia di variazione, prot. N. VRO234026, presentata
all'Agenzia del Territorio di Verona in data 2.8.2004.-----
Per una migliore individuazione delle unità immobiliari og-
getto di vincolo si allega al presente sotto la lettera "A"
fotocopia dell'elaborato planimetrico.-----
La società (come rappresentata) garantisce
proprietà e titolarità degli immobili sopra descritti ed au-
torizza il Competente Conservatore dei RR.II di Verona alla
trascrizione, senza sua responsabilità, del presente atto a
favore del Comune di SAN MARTINO BUON ALBERGO.-----

Figura 9: estratto dell'atto di costituzione di vincolo fornito allo scrivente

Conformità urbanistico edilizia:

Relativamente alla conformità edilizia-urbanistica dell'immobile, sulla base della documentazione messa a disposizione dello scrivente, è possibile indicare quanto segue:

- l'intero fabbricato nel quale insistono le unità oggetto di valutazione è stato originariamente edificato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. **40/02** del 09.05.2002 a seguito della quale sono state rilasciati due Permessi di Costruire in variante all'originario.

Prima del rilascio della Concessione Edilizia n. 40/02 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. **84/01** del 04.12.2001 che ha per oggetto le opera opere di urbanizzazione primaria c/o lott. VR-EST casello autostradale VR Est relative al piano di lottizzazione originario.

L'ultima pratica edilizia che tratta l'unità oggetto della presente valutazione è il Permesso di Costruire n. **41/04** del 13.07.2004 (2° variante in corso d'opera).

Il perimetro e la sagoma dell'unità sono conformi rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica allegata al P.C. 41/04 vi sono però alcune difformità interne ed in particolare:

- la conformazione e la distribuzione interna dei servizi igienici risulta difforme rispetto a quanto indicato sulla tavola grafica allegata alla C.E. 41/04;

- i divisori interni realizzati in cartongesso e/o in pareti vetrate presenti sui luoghi e che suddividono l'unità in diversi spazi non sono indicati sulla tavola grafica sulla quale vi è un *open space* con servizi.

Di fatto la situazione dei luoghi rispecchia quanto indicato sulla planimetria catastale.

Si riporta nel seguito l'estratto della tavola grafica allegata al P.C. 41/04 sulla quale viene evidenziata l'unità oggetto di valutazione:

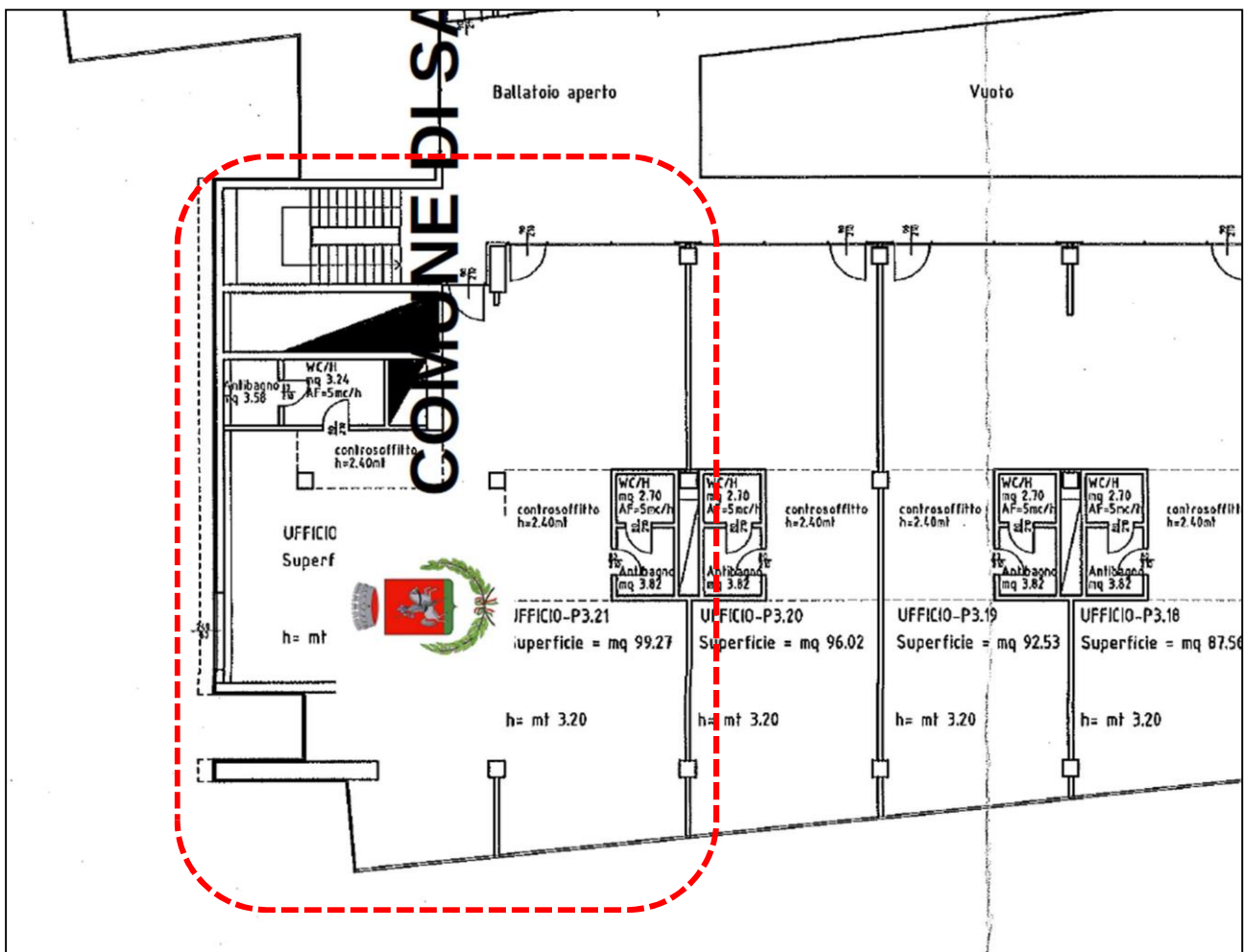


Figura 10: estratto della tavola grafica allegata alla C.E. n. 41/04

NOTA:

Si evidenzia che sulla tavola grafica l'unità oggetto d'esame viene rappresentata al piano terzo in quanto il piano primo viene definito come "piano soppalco" a differenza di quanto indicato sugli elaborati catastali ove il piano soppalco viene indicato come piano primo.

Nota in ordine alla documentazione amministrativa

L'analisi documentale dello scrivente è stata sviluppata sulla base della documentazione messa a disposizione dal personale della P.A. a seguito di richiesta accesso atti; la documentazione viene estratta dal personale degli uffici tecnici e messa a disposizione senza che vi sia da parte

di chi scrive un accesso diretto all'archivio; non è dato quindi sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

Per una migliore analisi si rimanda alla lettura della documentazione tecnica inviata allo scrivente che verrà allegata alla presente relazione.

Per la regolarizzazione amministrativa e/o sistemazione delle unità oggetto di valutazione può essere prevista una spesa di € 10.000,00 con la precisazione che, se le difformità non verranno sanate si dovrà procedere alla rimessa in pristino dei luoghi conformemente all'ultimo stato autorizzato; per tale intervento può essere utilizzato l'importo della eventuale sanatoria.

E) ISPEZIONI IPOTECARIE

Sono state **effettuate visure presso la conservatoria dei registri immobiliari di Verona** (per immobile **come ora identificati** e non costituisce certificazione ventennale) al fine di verificare le iscrizioni e trascrizioni presenti sugli immobili oggetto della presente stima; dalle indagini sono emerse le seguenti iscrizioni/trascrizioni (cfr. allegati).

Non sono emerse Iscrizioni pregiudizievoli relative all'unità oggetto di valutazione ad eccezione della trascrizione della sentenza di fallimento ed in particolare:

- Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento rep. n. 122 del 04.11.2022, trascritta a Verona il 16.01.2023 al n. 16, R.G. 1106 e R.P. 827 a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI --- OMISSIS --- e contro --- OMISSIS ---

Nella trascrizione della sentenza non sono indicati beni immobili.

Dalle ricerche effettuate è stata rilevata la trascrizione dell'atto di acquisto dell'immobile da parte della società --- OMISSIS --- ed in particolare:

- Atto di compravendita rep. n. 15604/10404 del 24.04.2018 del Notaio dott. Caruso Claudio trascritto a Verona il 03.05.2018, presentazione n. 89, R.G. 16850 e R.P. 11638 a favore di --- OMISSIS --- e contro BNP PARIBAS LEASE GROUP LEASING SOLUTIONS S.P.A.

Gli immobili indicati nella trascrizione sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:

- Comune di San Martino Buon Albergo - catasto fabbricati
fg. 12, particella 1045 sub 270
fg. 12, particelle 1053-1055-1057-1131-1132

- Comune di San Martino Buon Albergo - catasto terreni

fg. 12, particelle 1053-1055-1057-1131-1132

Lo scrivente ha provveduto a reperire anche l'atto compravendita e se ne riporta nel seguito una breve analisi

L'atto di compravendita ha per oggetto "**contratto di compravendita di immobile strumentale a seguito dell'esercizio del diritto di riscatto derivante da locazione finanziaria**" è stato stipulato in data 24.04.2018 dal Notaio dott. Caruso Claudio al rep. n. 15604 e racc. 10404.

L'atto è stipulato tra la società "BNP PARIBAS LEASE GROUP LEASING SOLUTIONS S.P.A." (parte venditrice) e la società "--- OMISSIS ---" (parte acquirente).

Nelle premesse viene indicato

"...a) che la parte venditrice ha per oggetto l'attività di locazione finanziaria (leasing) e nell'ambito di tale sua attività, a seguito della richiesta presentata dalla parte acquirente sulla base degli accordi da questa presi con l'allora proprietario ha acquistato con atto ricevuto in data 22 aprile 2013 dal Notaio Raffaele Chiddo di Verona, repertorio n. 108.792/30.054, registrato a Verona 2 in data 8 maggio 2013 al n. 1550, serie 1T e trascritto a Verona il 9 maggio 2013 ai nn. 16385/10770, l'immobile appresso descritto e lo ha concesso in leasing alla stessa con contratto n. V0009693 stipulato in data 22 aprile 2013;

b) che, essendo scaduto il contratto di leasing, la parte acquirente intende procedere all'acquisto dell'immobile, esercitando il diritto di opzione, secondo le modalità ed alle condizioni previste nel contratto di leasing succitato;

c) che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, primo comma nn. 8) e 8-ter), del DPR 633/72, come modificato dal D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modifiche nella Legge 4 agosto 2006 n. 248 e dal D.l. 22 giugno 2012 n. 83, la parte venditrice opta per l'imposizione al regime I.V.A. del presente atto..."

Successivamente viene indicato che la società "BNP PARIBAS LEASE GROUP LEASING SOLUTIONS S.P.A." vende alla società "--- OMISSIS ---" gli immobili così identificati catastalmente:

- Comune di San Martino Buon Albergo - catasto fabbricati

fg. 12, particella 1045 sub 270

fg. 12, particelle 1053-1055-1057-1131-1132

A seguito della descrizione catastale degli immobili viene indicato:

Nella vendita è compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 Codice Civile.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare (foglio 12, mappale 1045, subalterno 270) raffigurata nella relativa planimetria depositata in catasto;
- la parte alienante dichiara che per i mappali 1053, 1055, 1057, 1131 e 1132, a norma di legge non esiste l'obbligo di deposito in Catasto delle planimetrie catastali, trattandosi di aree urbane che risultano censite sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni e che vengono individuate esclusivamente in mappa Catasto Terreni;

E successivamente:

Comprende altresì la quota di comproprietà in ragione di 17,93/1000 (diciassette virgola novantatré millesimi) su tutte le parti comuni del complesso commerciale e direzionale denominato "EST 33" del quale l'unità immobiliare trasferita è porzione.

La parte acquirente assume a propria cura e spese ogni onere di comunicazione all'amministratore del condominio del presente acquisto, dichiarando altresì di accettare il regolamento di condominio che disciplina il complesso immobiliare e si impegna ad osservarlo ed a farlo osservare dai propri aventi causa a qualsiasi titolo.

Nell'atto, all'art. 6, viene ripercorsa la situazione urbanistica/amministrativa dell'immobile che rispecchia sostanzialmente quanto consegnato dalla P.A. a seguito dell'accesso atti; nell'atto però vi è l'indicazione di una pratica edilizia non consegnata allo scrivente da parte della P.A. ed in particolare:

- Comunicazione di inizio attività libera C.I.L.A. presentata al Comune di San Martino Buon Albergo in data 2 maggio 2013, protocollo n. 9651 (con protocollo n. 32840 del 2 luglio 2013 è stato ottenuto parte igienico-sanitario favorevole da parte dell'ULSS 20 di Verona - Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene e Sanità Pubblica).

Come indicato la pratica edilizia CILA non è stata consegnata allo scrivente e non è dato sapere a cosa afferisca la stessa (la CILA è una procedura per opere minori senza autorizzazione ma solo con comunicazione).

Per una migliore e approfondita analisi dell'atto reperito si rimanda alla lettura degli allegati.

F) CONSISTENZA IMMOBILIARE

Le superfici di seguito indicate sono state dedotte sulla base della documentazione fornita allo scrivente, sono state considerate le superfici delle murature esclusive e il 50% della superficie delle murature in comunione con altre unità.

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA					
tipologia di immobile	superficie		coefficiente di omogeneizzazione		superficie complessiva in mq
IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO					
foglio 12 particella 1045 sub 270					
ufficio piano quarto	230,00	*	1,00	=	230,00
totale ufficio					230,00
aree urbane (superficie dedotta dalle visure catastali)					
foglio 12 particella 1053	132,00	*	1,00	=	132,00
foglio 12 particella 1055	74,00	*	1,00	=	74,00
foglio 12 particella 1057	223,00	*	1,00	=	223,00
foglio 12 particella 1131	169,00	*	1,00	=	169,00
foglio 12 particella 1132	127,00	*	1,00	=	127,00

G) DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Definite le caratteristiche, per procedere alla valutazione, necessita determinare il metodo stima. Nel caso in esame si è ritenuto realistico determinare il valore venale del compendio basandosi sul procedimento della stima sintetica comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini del mercato delle compravendite per immobili con analoghe caratteristiche.

Gli elementi tecnico-economici considerati sono:

- le superfici degli spazi di proprietà (uffici, abitazioni, magazzini, depositi, ecc...);
- i valori unitari attuali accertati mediante un'analisi di mercato e parametrati alle circostanze differenziali quali: caratteristiche costruttive, vetustà, grado di finitura e manutenzione, posizione, esposizione, ecc...

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri richiamati nel paragrafo che precede è stato determinato il prezzo unitario.

H) STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili e dopo aver tenuto conto di tutti quei parametri richiamati nel paragrafo che precede è stato determinato il prezzo unitario.

Si evidenzia che la stima è stata definita sulla base di quanto deducibile dall'ispezione esterna e interna delle strutture, considerando anche le caratteristiche della zona e della struttura e sulla base della documentazione catastale e amministrativa reperita.

Nella valutazione è stato considerato anche l'attuale stato del mercato immobiliare.

Le superfici riportate nella stima sono indicative e di riferimento ed il valore è dunque da intendersi a corpo.

Nella valutazione dell'immobile sono state considerate le pareti in vetro situate all'interno dell'unità immobiliare e che definiscono/perimetrano alcuni spazi/ stanze all'interno dell'unità.

La valutazione è stata inoltre sviluppata considerando lo stato attuale visionato nel corso del sopralluogo considerando anche un approccio prudenziale.

Il valore medio, considerata la situazione attuale, può essere come di seguito indicato:

IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE						
n.	tipologia di immobile	superficie		valore in € al mq		valore finale
IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO						
foglio 12 particella 1045 sub 270						
	ufficio piano quarto	230,00	*	1.000,00 €	=	230.000,00 €
	spese per regolarizzazione					-10.000,00 €
	valore totale immobile					220.000,00 €
AREE URBANE SITUATE NEL COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO (in quota di 1793/100000)						
	foglio 29 particella 12 (seminativo)	1.574,00	valore ricompreso nel valore assegnato all'ufficio			
	foglio 29 particella 18 (seminativo)	2.507,00				
	foglio 29 particella 19 (incolt prod)	299,00				
	foglio 29 particella 32 (seminativo)	3.469,00				
	foglio 29 particella 39 (seminativo)	114,00				

Pertanto, il valore complessivo degli immobili situati nel comune di San Martino Buon Albergo ed oggetto di perizia può essere indicato pari a **€ 220.000,00**.

I) RIEPILOGO CONCLUSIVO

Quanto esposto in relazione può essere come di seguito riassunto:

- L'immobile oggetto della presente relazione consiste in un ufficio situato nel comune di San Martino Buon Albergo in viale del Lavoro n. 33, all'interno del condominio denominato "E33"; oggetto di valutazione sono inoltre presenti cinque aree urbane per le quali la società --- OMISSIS --- è intestataria catastale della quota di 1793/100000;
- Gli immobili oggetto di valutazione sono identificati catastalmente con i seguenti estremi:

IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE				
n.	identificazione catastale	categoria catastale	tipologia di immobile	quota di proprietà indicata sulla visura catastale
IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI SAN MARTINO BUON ALBERGO				
Catasto fabbricati				
1	foglio 12 particella 1045 sub 270	A/10	ufficio	1/1
2	foglio 12 particella 1053	F/1	area urbana	1793/100000
3	foglio 12 particella 1055	F/1	area urbana	1793/100000
4	foglio 12 particella 1057	F/1	area urbana	1793/100000
5	foglio 12 particella 1131	F/1	area urbana	1793/100000
6	foglio 12 particella 1132	F/1	area urbana	1793/100000

- relativamente alla descrizione degli immobili oggetto della presente relazione si rimanda alla lettura del paragrafo "B" a pag. 2;
- per la descrizione della situazione amministrativa-urbanistica dell'immobile si rimanda alla lettura del paragrafo "D" di pag. 10;
- il valore complessivo degli immobili oggetto di valutazione può essere indicato pari a € **220.000,00.**

Per una migliore analisi dei valori unitari degli immobili si rimanda alla tabella di pag. 18.

Verona, lì 26.09.2023

Allegati:

- Fascicolo fotografico
- Documentazione catastale
- Documentazione amministrativa consegnata dalla P.A.
- Ricerche effettuate presso al Conservatoria
- Atto di provenienza

In fede,
dott. ing. --- OMISSIS

