

TRIBUNALE DI VERONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 000414/19

Giudice Dr. Attilio Burti

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: arch. Luca Paolini
iscritto all'Albo della provincia di Verona al n. 1513
iscritto all'Albo del Tribunale di Verona
C.F. PLNLCU71P13D150E P. Iva 02951840236
con studio in Verona (Vr) – via E. Duse n. 12
telefono: 346/7882918
email: arch.luca.paolini@gmail.com
pec: luca.paolini@archiworldpec.it





Sommario

LOTTO 001 – Comune di Grezzana – Laboratorio artigianale via D. Da Lugo 28.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	3
3. STATO DI POSSESSO	4
3.1. Regime Patrimoniale	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente.....	4
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	4
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	6
6.1. Attuali proprietari:	6
6.2. Precedenti proprietari:	6
7. PRATICHE EDILIZIE	6
7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	7
8. DESCRIZIONE BENE	7
8.1. Calcolo superficie commerciale:	12
8.2. Caratteristiche descrittive CORPO A	13
8.3. Caratteristiche descrittive CORPO B	14
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
9.1. Criterio di stima.....	15
9.2. Fonti d'informazione.....	16
9.3. Valutazione corpi.....	16
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	16
9.5. Giudizio di comoda divisibilità	17
9.6. Prezzo base d'asta del lotto	17
LOTTO 002 – Comune di Grezzana – Laboratorio artigianale via D. Da Lugo 19.....	18
10. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	18
11. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	18
12. STATO DI POSSESSO	19
12.1. Regime Patrimoniale	19



13.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
13.1.	Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	19
13.2.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	19
13.3.	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	20
14.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	20
15.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	21
15.1.	Attuali proprietari:	21
15.2.	Precedenti proprietari:	21
16.	PRATICHE EDILIZIE	21
16.1.	Documentazione aggiuntiva prodotta:	21
17.	DESCRIZIONE BENE	22
17.1.	Calcolo superficie commerciale:	28
17.2.	Caratteristiche descrittive	28
18.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	31
18.1.	Criterio di stima	31
18.2.	Fonti d'informazione	31
18.3.	Valutazione corpi	32
18.4.	Adeguamenti e correzioni della stima	32
18.5.	Giudizio di comoda divisibilità	32
18.6.	Prezzo base d'asta del lotto	32
	RIEPILOGO LOTTO 001	33
	RIEPILOGO LOTTO 002	34
	ALLEGATI LOTTO 001 + 002:	35



LOTTO 001 – Comune di Grezzana – Laboratorio artigianale via D. Da Lugo 28

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Verona in data 13 dicembre 2019 ai nn. 50508 RG. e 34550 RP. colpisce i seguenti beni immobili siti nel comune di Grezzana, via Domenico da Lugo 28, identificati al catasto:

NCEU di Grezzana foglio 15, mapp. 127, cat D/7.

Si specifica che il bene pignorato si trova su un piazzale recintato di proprietà, identificato al catasto terreni del comune di Grezzana, foglio 15 mapp.127 - Ente Urbano, di consistenza immobiliare 72 are e 71 centiare, dal quale il bene non può prescindere per accesso e per tipologia di immobile. Pertanto l'area verrà stimata, e ritenuta non vendibile separatamente dal fabbricato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Proprietà per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED] di un edificio ad uso artigianale, sito in Grezzana, via Domenico da Lugo 28. Il fabbricato si compone di quattro capannoni, collegati anche strutturalmente tra loro, costruiti in periodi temporali differenti e da una palazzina uffici contigua ad uno dei capannoni. I locali destinati a Laboratorio, Magazzino e i locali destinati ad uffici e deposito sono accessibili dal piazzale/deposito antistante, non compreso nel pignoramento, ma comunque oggetto di perizia, in quanto non scindibile dal fabbricato pignorato.

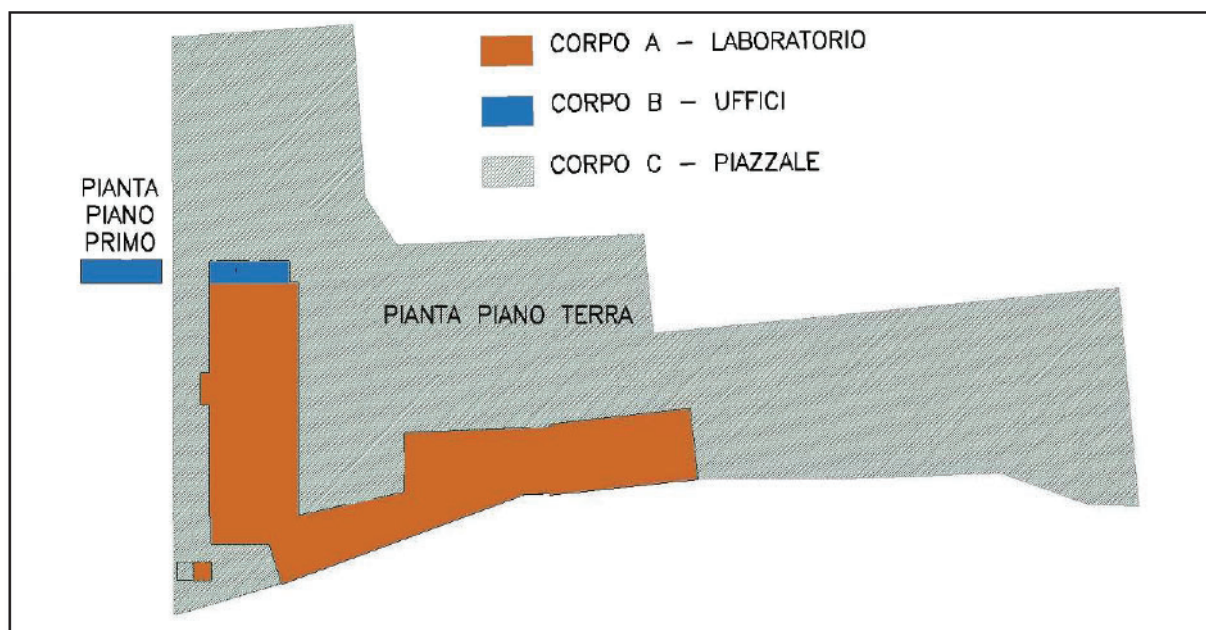
Caratteristiche zona:

Zona periferica a nord del Centro Storico di Grezzana baricentro fra il capoluogo e la frazione di Lugo posta sulla strada arteria stradale principale che attraversa la Valpantena, su un area artigianale, non di recente urbanizzazione. Assenza di parcheggi sulla via principale, anche se non necessari per la presenza degli ampi piazzali di proprietà che favoriscono le manovre dei mezzi.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe con destinazione artigianale e commerciale.

Il fabbricato, per semplicità descrittiva, verrà suddiviso in corpi come di seguito rappresentati:



3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta di proprietà per 1/1 [REDACTED] in forza dell'atto atto di conferimento in società da parte di [REDACTED] a firma del Notaio Sartori Mario del 16 febbraio 2005 repertorio n. 56084 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona (VR) in data 02 marzo 2005 al numero registro generale 8263 e numero registro particolare 5190.

Il bene risultava locato alla ditta [REDACTED] che occupava l'intero fabbricato con la propria attività.

3.1. Regime Patrimoniale

L'edificio è di proprietà della [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Contratto di locazione a favore di [REDACTED] con contratto dell'01/02/2005, registrato presso l'Agenzia delle entrate di Verona 2 il 06/12/2006, successivamente "riassorbito", in data 30/11/2009 nel contratto di affitto d'azienda stipulato tra la stessa [REDACTED]

[REDACTED] La decorrenza del contratto, trattandosi di un contratto di locazione commerciale (6+6), avrà scadenza il 31/01/2023. Il canone d'affitto è fissato in 67.000,00 euro annui (dopo revisioni intervenute con scritture private del 30/11/2009 e dell'1/02/2013). La locazione comprende anche un secondo immobile, posto in via G. da Lugo 19.

A seguito dell'analisi di mercato si è ritenuto il canone congruo.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 01/02/2008 - Ipoteca Volontaria a garanzia di Apertura di Credito atto Notaio Marino Nicola stipulato in data 24 gennaio 2008 repertorio n. 3829/1855 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona (VR) in data 01 febbraio 2008 al numero generale 4628 e numero particolare 817 a favore della [REDACTED] per un capitale di €. 2.000.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di €. 3.600.000,00

ISCRIZIONE del 16/03/2011 - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo atto emesso dal Tribunale di Treviso (TV) Sez. Dist. Montebelluna (TV) in data 07 marzo 2011 repertorio n. 180/2011 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Verona (VR) in data 16 marzo 2011 al numero generale 9934 e numero particolare 2008 a favore della [REDACTED] per un capitale di €. 1.000.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di €. 1.000.000,00,

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Verona (VR) in data 14 ottobre 2019 repertorio n. 7732/2019 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Verona (VR) ai numeri di registro particolare 34550 e



registro generale 50508 in data 13 dicembre 2019, a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà, gravante sugli immobili siti nel Comune di Grezzana (VR) oggetto della procedura.

4.2.3. Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 06/10/2004 - Registro Particolare 26351 Registro Generale 44004 Pubblico ufficiale SARTORI MARIO Repertorio 54776 del 10/09/2004 atto tra vivi - mutamento di denominazione o ragione sociale, come meglio descritto nel paragrafo relativo ai precedenti proprietari.

TRASCRIZIONE del 02/03/2005 - Registro Particolare 5190 Registro Generale 8263 Pubblico ufficiale SARTORI MARIO Repertorio 56084 del 16/02/2005 atto tra vivi - conferimento in società, come meglio descritto nel paragrafo relativo ai precedenti proprietari.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2.5. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

NON CONFORME:

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo e dalla raffigurazione planimetrica dell'ultimo stato abilitativo, per ciò che concerne l'impianto distributivo degli ambienti, esistono alcune discrepanze:

- Il servizio igienico posto all'ingresso di uno dei capannoni non è presente, forse demolito.
- La parete di separazione fra il capannone più recente (1982) e quello contiguo è stata demolita per ottenere un unico spazio.
- Il laboratorio contiguo con la palazzina uffici è suddiviso in due unità, mentre lo stato abilitativo non lo prevede.
- La palazzina uffici, posta su due livelli in testa al capannone precedentemente citato, è diversamente distribuita, ospitando un bagno con antibagno nel deposito al piano terra e al piano primo lasciando il locale uffici privo di pareti divisorie, altresì identificate sugli elaborati.

Le Norme tecniche del piano degli interventi adottato individua l'edificio come: zona "D1" - industria-artigianato di produzione di completamento, Vincolo ambiti naturalistici di livello regionale (art.19 PT-CR) art.10

Per la regolarizzazione delle difformità, trattandosi di modifiche interne è sufficiente presentare una CILA in sanatoria a firma di un tecnico abilitato stimabile in 2.000,00€.

4.3.2. Conformità catastale:

NON CONFORME:

Dai rilievi effettuati nel sopralluogo la raffigurazione planimetrica catastale risulta non coincidente con lo stato dei luoghi. Le difformità interne vanno regolarizzate a seguito della assestamento di quelle urbanistiche. Si stima un costo per la regolarizzazione relativa alla sola redistribuzione interna a firma di un tecnico abilitato pari a 2.000,00€.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

nessuna



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

In relazione alla Certificazione notarile, depositata agli atti, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali; per il dettaglio della storia ipotecaria e dei beni coinvolti si rimanda alla lettura degli atti allegati.

6.1. Attuali proprietari:

L'immobile risulta di proprietà per 1/1 [redacted] in forza dell'atto di conferimento in società da parte di [redacted] a firma del Notaio Sartori Mario del 16 febbraio 2005 repertorio n. 56084 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona (VR) in data 02 marzo 2005 al numero registro generale 8263 e numero registro particolare 5190.

6.2. Precedenti proprietari:

Risultava proprietaria per 1/1 [redacted] In forza nell'atto Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale da [redacted] a firma Notaio Sartori Mario del 10 settembre 2004 repertorio n. 54776 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona (VR) in data 06 ottobre 2004 al numero registro generale 44004 e numero registro particolare 26351.

In precedenza risultava proprietaria per 1/1 [redacted] pervenuto per atto di compravendita a firma del Notaio Porceddu Cilione Marco del 30 giugno 1986 repertorio n. 10645 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Verona (VR) in data 18 luglio 1986 al numero registro generale 15631 e numero registro particolare 11310. I beni vennero compravenduti da [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE

Licenza di costruzione n. 377 del 1962 del 20.07.1962, per costruzione di un capannone ad uso lavorazione marmo a nome di [redacted]

Licenza di costruzione n. 635 del 1965 del 28.04.1965, per costruzione di un capannone ad uso industriale a nome di [redacted]

Licenza di costruzione n. 1150 del 1969 del 08.07.1969, per ampliamento segheria marmi a nome di [redacted]

Certificato di Abitabilità – per ampliamento segheria marmi (Licenza di costruzione n. 1150 del 1969 del 08.07.1969) del 12-12-1980 a nome di [redacted]

Licenza di costruzione n. 1328 del 1970 del 03.11.1970, per ampliamento capannone per lavorazione marmi a nome di [redacted]

Certificato di Abitabilità – per ampliamento capannone per lavorazione marmi (Licenza di costruzione n. 1328 del 1970 del 03.11.1970) del 07-01-1981 a nome di [redacted]



Concessione edilizia n.164/81 del 29-12-1981, capannone ad uso deposito marmi in ampliamento al capannone esistente a nome di [REDACTED]

Concessione edilizia n.173/82 del 07.06.1985, ampliamento capannone ad uso deposito marmi – L.R. 12.01.1982, n.1 a nome di [REDACTED]

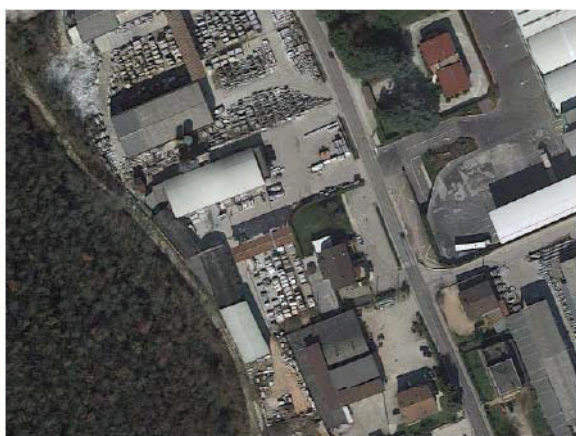
Certificato di Abitabilità – ampliamento capannone ad uso deposito marmi – L.R. 12.01.1982, n.1 del 04.11.1985 a nome di [REDACTED]

7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna.

8. DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 a [REDACTED] in liquidazione di capannoni industriali per la lavorazione del marmo e palazzina uffici iscritta al N.C.E.U. foglio 15, mapp. 127, siti nel Comune di Grezzana, Loc. Stallavena.



L'immobile è ubicato in Via G. da Lugo n.28 con entrata diretta dalla via tramite un accesso carraio ad interessare l'area esterna di pertinenza. I capannoni, costruiti in successione temporale sono quattro, il primo costruito nel 1962, l'ultimo nel 1985. In testa ad un capannone è posta la palazzina uffici su due livelli, anch'essa realizzata in tempi successivi al capane attiguo. Il tutto è situato all'interno di un piazzale. L'intero lotto è chiuso ad Ovest da un torrente (Progno), ad est da via G. Da Lugo, a nord e a sud da altre attività di lavorazione dei marmi.

CORPO A

È composto da 4 capannoni, come detto poc'anzi costruiti in sequenza temporale, fra loro collegati, i cui percorsi possono avvenire spostandosi sempre da un capannone all'altro senza uscire all'aperto.



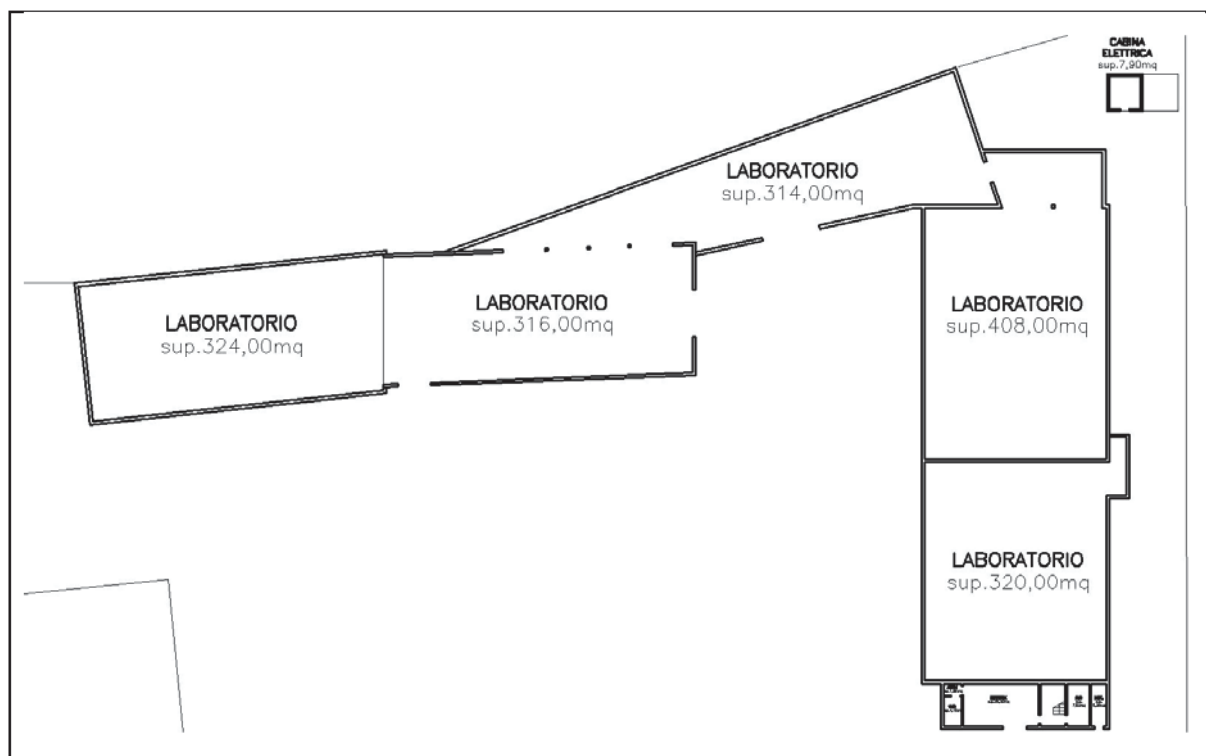
Il laboratorio vero e proprio, è all'interno del capannone in aderenza agli uffici, dove sono posizionate le segatrici e le lucidatrici. Il resto dei capannoni, tranne una parte destinata al taglio delle lastre (macchina posta tra l'ultimo capannone edificato e quello attiguo), è utilizzato a deposito.

Escluso l'ultimo capannone edificato, con copertura a due falde, gli altri hanno la stessa tipologia di copertura a botte, con struttura portante in muratura.

Parte delle coperture è realizzata con pannelli di eternit, che dovrebbero essere rimossi. Altre coperture avrebbero bisogno di una sostituzione delle guaine in quanto sono visibili delle infiltrazioni di acqua.

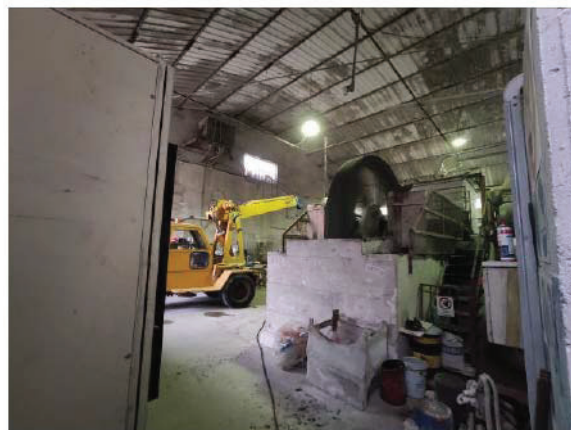
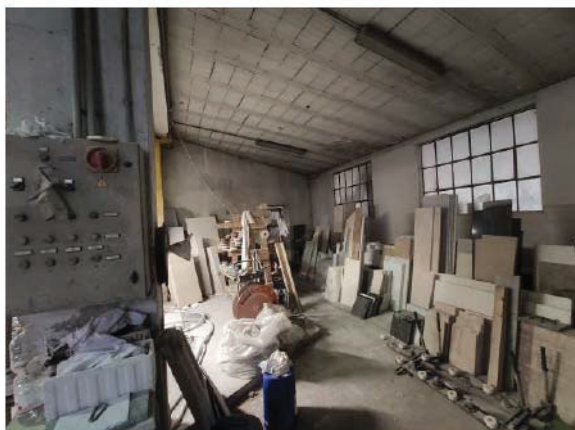
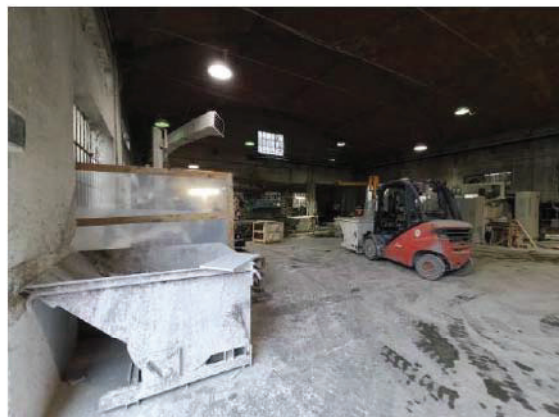
Tutta la quinta muraria fronte ovest è costruita su un muro di sostegno in calcestruzzo che fa da sponda arginale del torrente Progno. Il passaggio delle acque ha scoperto le fondazioni, che andrebbero ricoperte tramite una sistemazione arginale da parte del consorzio che ne gestisce la regimentazione.

Dal punto di vista statico non si evidenziano comunque problematiche e cedimenti di sorta. I serramenti (portoni sezionali, finestrate) sono datati, forse mai stati oggetto di manutenzione, ed alcuni sono decisamente da sostituire. Non esiste un impianto di riscaldamento, se non per la palazzina uffici, gestiti con aerotermini di tipo elettrico.



PLANIMETRIA CAPANNONI





Le macchine poste all'interno dei fabbricati hanno dei basamenti fissi in muratura (come visibili nelle foto sottostanti). Tali per cui le macchine, di proprietà dell'affittuario, dovranno essere rimosse o demolite allo scadere del contratto di locazione per permettere la fruizione degli spazi occupati. La perizia terrà conto delle opere da demolire, scorporando i costi dal valore dell'immobile. Da rilievo risultano basamenti per segatrici di: 1) Circa 17x5,5x2,5 m in calcestruzzo; 2) Circa 13x4x2 m in calcestruzzo; 3) Circa 20x3x0,8 m in calcesstruzzo; 4) Circa 12x3x1,5 m in calcestruzzo; 5) Circa 4 muri x0,3x5,5x1,55 in calcestruzzo. Per un costo di demolizione pari a circa 86.000,00€ come da computo metrico estimativo allegato al presente documento.





L'impianto elettrico viene gestito da una cabina elettrica di trasformazione di proprietà, l'acqua di approvvigionamento è distinta in acqua civile e acqua industriale. Non è presente la linea del gas, le acque nere convogliano nella fognatura comunale. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

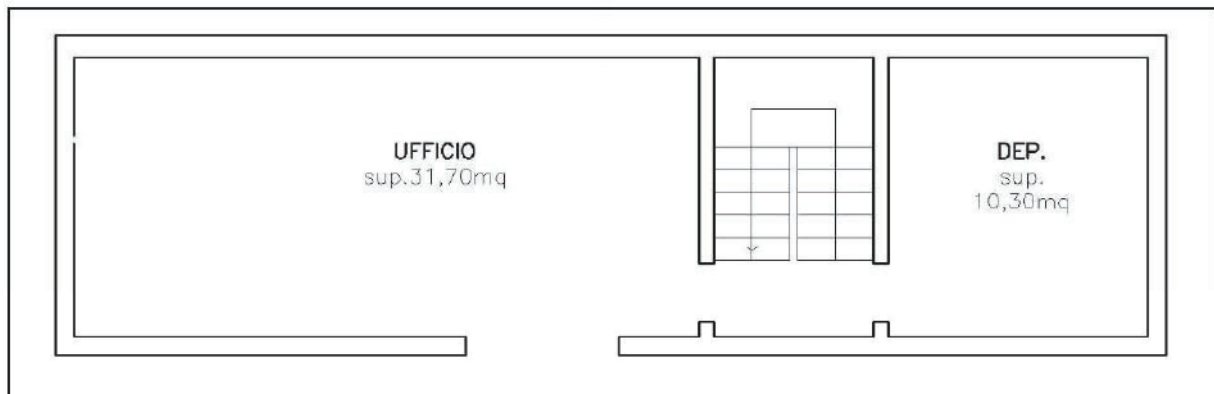
CORPO B

La palazzina uffici si sviluppa su due livelli collegati tramite una scala interna all'edificio, al piano terra sono situati due bagni e due locali a deposito e a servizio del personale dipendente. I locali utilizzati dal personale sono riscaldati tramite aerotermi elettrici. Il piano superiore non è utilizzato e ospita due locali vuoti, suddivisi dal vano scale. Anche in questo caso la copertura è rivestita in eternit.



PLANIMETRIA UFFICI – PIANO TERRA





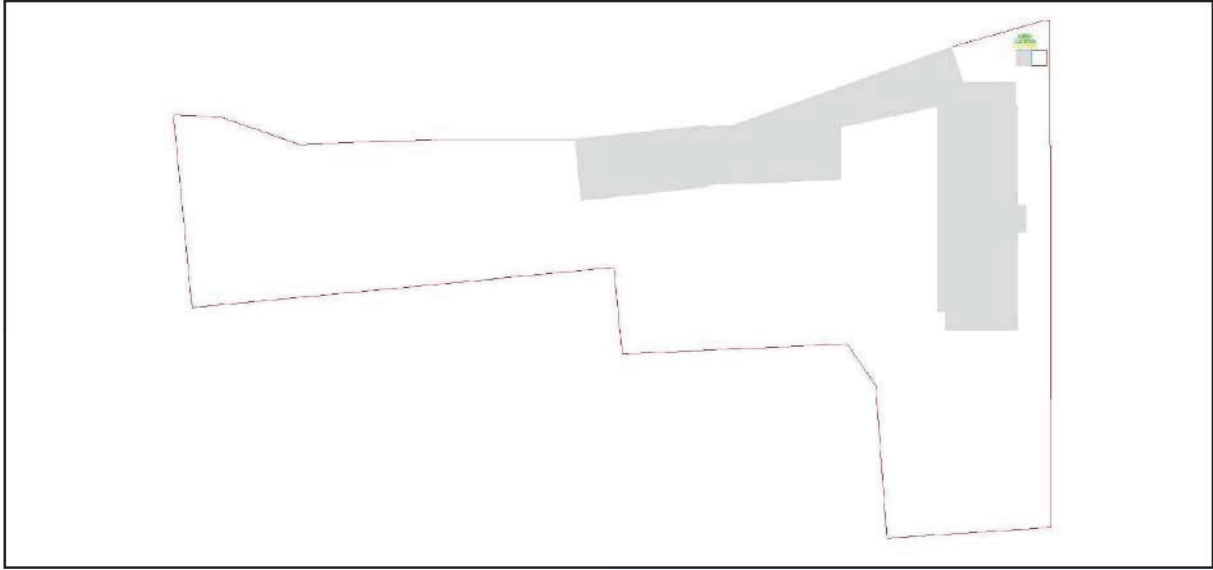
PLANIMETRIA UFFICI – PIANO PRIMO



CORPO D

Il piazzale esterno pavimentato in calcestruzzo, con forma ad L, funge da deposito dei marmi, dove spicca un carroponete di grandi dimensioni. All'interno dell'area c'è anche la cabina di trasformazione di proprietà. L'accesso al piazzale avviene direttamente da via G. Da Lugo tramite un ampio cancello carraio.





8.1. Calcolo superficie commerciale:

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti dal D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C".

destinazione	unità di misura	superficie netta	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale compensata
CORPO A					
Locali principali	mq	1.682,00	1.787,00	1,00	1.787,00
Locali accessori (Cabina el.)	mq	7,90	10,00	0,25	2,50
Totale Corpo A	mq				1.789,50
CORPO B					
Locali principali	mq	63,25	79,05	1,00	79,05
Locali accessori accesso dir.	mq	25,30	28,60	0,50	14,30
Locali accessori accesso ind.	mq	5,30	7,00	0,25	1,75
Totale Corpo B	mq				95,10
CORPO C					
Area esterna	mq	7.271,00	7271,00	0,10	727,10
Totale Corpo C	mq				727,10



8.2. Caratteristiche descrittive CORPO A

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Copertura</i>	Laterizio e c.a.	Copertura a botte in laterizio con irrigidimenti in c.a. longitudinali e trasversali	Accettabili	--
	Tegoli e travi in c.a.	Copertura a falde con Trave in c.a. con sormontanti tegoli alleggeriti in c.a.	Discrete	--
	Struttura in acciaio	Copertura a botte con elementi in acciaio e tamponatura con pannelli di amianto cemento	accettabili	--
<i>Strutture verticali</i>	Laterizio	Muratura piena	Discrete	--
	Calcestruzzo	Pilastrini in c.a.	discrete	--
<i>Solai</i>	--	--	--	--

Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>
<i>Scale interne</i>	--		
<i>Infissi esterni</i>	metallo	Fissi e a vasistas	accettabili
<i>Infissi interni</i>	--	--	--
<i>Manto di copertura</i>	Eternit	Manto in pannelli di fibro cemento	Accettabili
	Metallo	Manto in lamiera ad incapsulare il manto in etrnit	Accettabili
	Bitume	Manto bituminoso	Insufficienti
<i>Muri interni</i>	Laterizio	Tramezze Intonacate	discrete
<i>Pavimentazione interna</i>	Cemento arm.	Pavimentazione industriale	discrete
<i>Rivestimenti interni</i>	--	--	--
<i>Pavimentazione esterna</i>	Calcestruzzo	Battuto di cemento in quadri area esterna	discrete



<i>Portoni sezionali</i>	Acciaio	Portoni a scorrere	insufficienti
<i>Cancello di ingresso</i>	Acciaio	A scorrere con apertura motorizzata	accettabili

Impianti:

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>Antenna</i>	--	--	--	--
<i>Citofonico</i>	--	-	--	--
<i>Condizionamento</i>	--	--	--	--
<i>Gas</i>	--	--	--	--
<i>Elettrico</i>	Sottotraccia e a vista	da rete pubblica	funzionante	--
<i>Idrico</i>	sottotraccia	da rete pubblica	funzionante	--
<i>Termico</i>	--	--	--	--
<i>Telefonico</i>	--	--	--	--

8.3. Caratteristiche descrittive CORPO B

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Copertura</i>	Laterizio e c.a.	Solaio piano in travetti e pignatte	Discrete	--
<i>Strutture verticali</i>	Laterizio	Muratura piena portante	Discrete	--
<i>Solai</i>	Laterizio e c.a.	Solaio piano in travetti e pignatte	Discrete	--

Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>
<i>Scale interne</i>	Calcestruzzo marmo	Scala a due rampe con pedate e alzate rivestite in marmo	accettabili
<i>Infissi esterni</i>	alluminio	Anta e vasistas	discrete



<i>Infissi interni</i>	legno	Porte ad anta cieca	accettabili
<i>Manto di copertura</i>	Eternit	Manto in pannelli di fibro cemento	Accettabili
<i>Muri interni</i>	Laterizio	Tramezze Intonacate	discrete
<i>Pavimentazione interna</i>	Ceramica.	Pavimentazione in piastrelle posate su massetto	discrete
<i>Rivestimenti interni</i>	Ceramica	Rivestimento dei bagni, altezza a norma	--
<i>Pavimentazione esterna</i>	Calcestruzzo	Battuto di cemento in quadri area esterna	discrete
<i>Portoncino di ingresso</i>	--	--	--
<i>Cancello di ingresso</i>	Acciaio	A scorrere con apertura motorizzata	accettabili

Impianti:

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>Antenna</i>	--	--	--	--
<i>Citofonico</i>	--	-	--	--
<i>Condizionamento</i>	--	--	--	--
<i>Gas</i>	--	--	--	--
<i>Elettrico</i>	Sottotraccia e a vista	da rete pubblica	funzionante	--
<i>Idrico</i>	sottotraccia	da rete pubblica	funzionante	--
<i>Termico</i>	Aerotermi con resistenza elettrica	Elettrico da rete	funzionante	--
<i>Telefonico</i>	--	--	--	--

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità



immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

9.2. Fonti d'informazione

OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate del comune di Grezzana, Agenzie Immobiliari del comune di Grezzana e dei comuni limitrofi.

CORPO A E CORPO C

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 2° sem. 2019 (capannoni tipici cons. normale)	430,00	580,00	€ 430,00
Agenzie immobiliari	150,00	483,00	€ 270,00
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			€ 350,00

CORPO B

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore considerato (€/mq)
OMI 2° sem. 2019 (capannoni tipici cons. normale)	430,00	580,00	€ 500,00
Agenzie immobiliari	470,00	483,00	€ 470,00
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA PONDERATA			€ 485,00

9.3. Valutazione corpi

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, comprese le quote di proprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del CC.:

corpo	destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
A	Laboratorio	1.789,50	€ 350,00	€ 626.325,00
B	Uffici	95,10	€ 485,00	€ 46.123,50
C	Piazzale esterno	727,10	€ 350,00	€ 254.485,00
	valore complessivo corpi			€ 926.933,50

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 2.000,00



Spese per demolizioni di basamenti macchine:	€ 86.000,00
9.5. Giudizio di comoda divisibilità	
IL BENE NON È DIVISIBILE.	
9.6. Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'Immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€ 926.933,50
Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni:	€ 836.933,50
Si arrotonda a	€ 836.000,00
Totale valore di quota (1/1):	€ 836.000,00

Verona, 3 settembre 2020

il Tecnico

