
TRIBUNALE DI VERONA

Sezione Fallimentare

Fallimento n.° 175/2016 R.F.

Giudice Delegato: **dr.ssa --- Omissis ---**

Curatore: **dott. --- Omissis ---**

FALLIMENTO

--- Omissis ---

STIMA IMMOBILI

di proprietà della fallita

Indice della perizia

Incarico.....	3
Sopralluogo	3
Individuazione dei beni immobili	3
Dati catastali ed identificativi.....	4
Valore congruo catastale	7
Provenienza dei beni	8
Descrizione degli immobili	9
Situazione urbanistica	18
Documentazione amministrativa.....	19
Conformità amministrativa e catastale.....	21
Quadro congiunturale: situazione del mercato locale	22
Criteri di stima.....	26
Considerazioni sulla commerciabilità degli immobili	27
Consistenza commerciale e stima	30
Situazione attuale	32
Valore di Mercato degli immobili.....	34

Incarico

Il Curatore fallimentare dott. --- Omissis --- ha incaricato il sottoscritto Geom. --- Omissis --- quale perito estimatore dei beni immobili di pertinenza della procedura fallimentare.

Sopralluogo

In data 22.01.2020 e 18.02.2020, lo scrivente ha effettuato sopralluoghi presso gli immobili oggetto della corrente relazione tecnica ubicati nel Comune di Verona al fine di accertare la conformazione e lo stato attuale degli stessi.

Nell'occasione è stata quindi scattata la documentazione fotografica rinvenibile in allegato, che consente un più agevole riscontro visivo di quanto attualmente esistente.

Individuazione dei beni immobili

Gli immobili oggetto di perizia si trovano nel Comune di Verona, quartiere Borgo Trento, tra Piazza Cadorna e Viale della Repubblica.



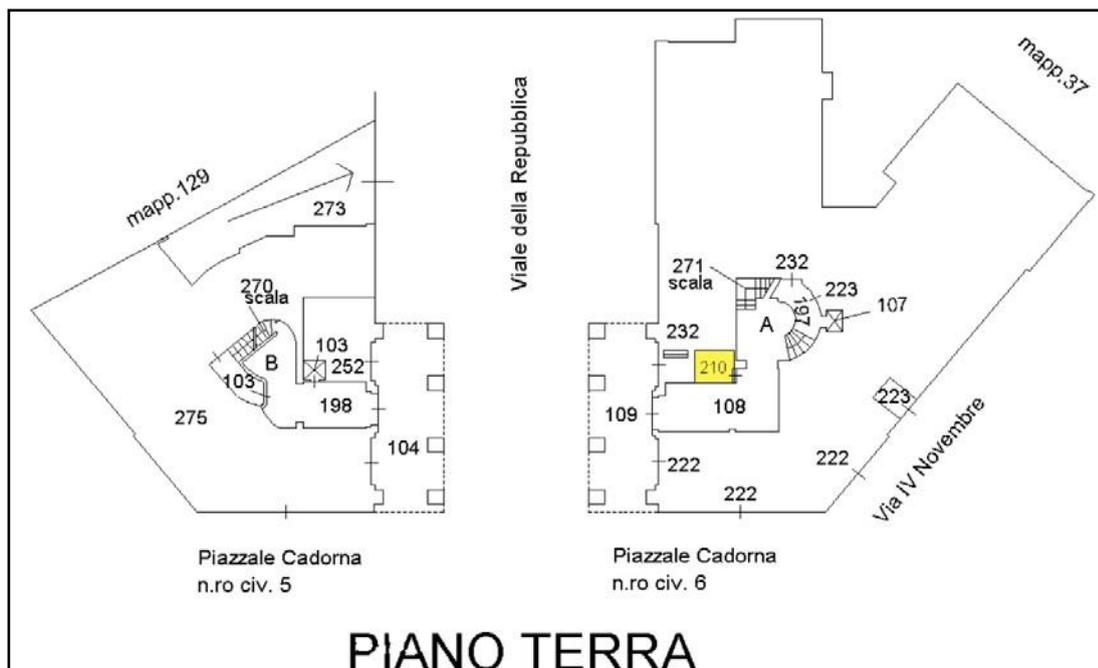
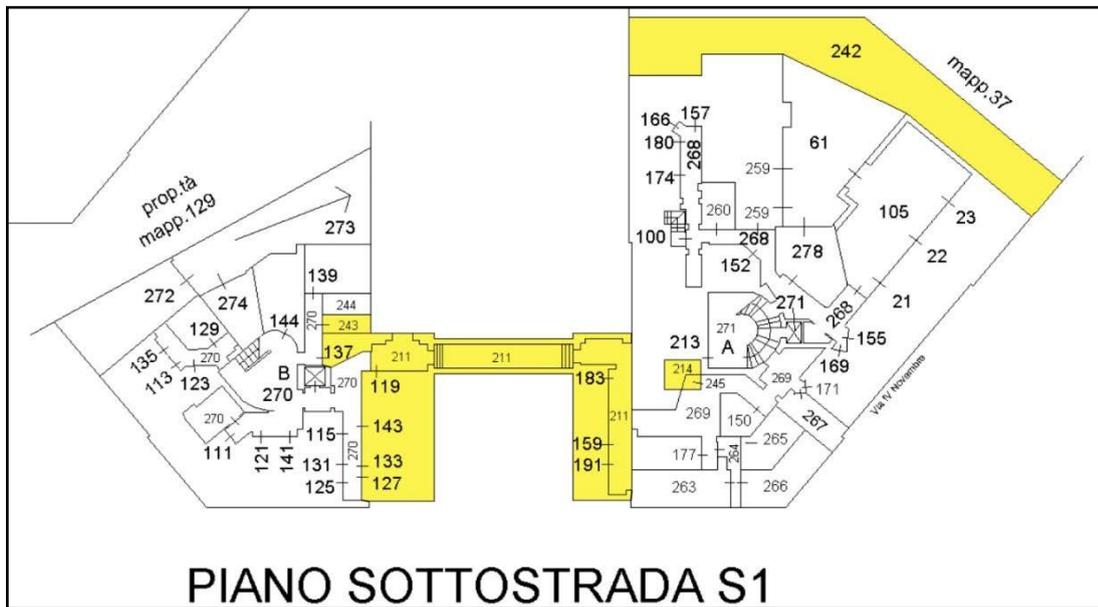
Dati catastali ed identificativi

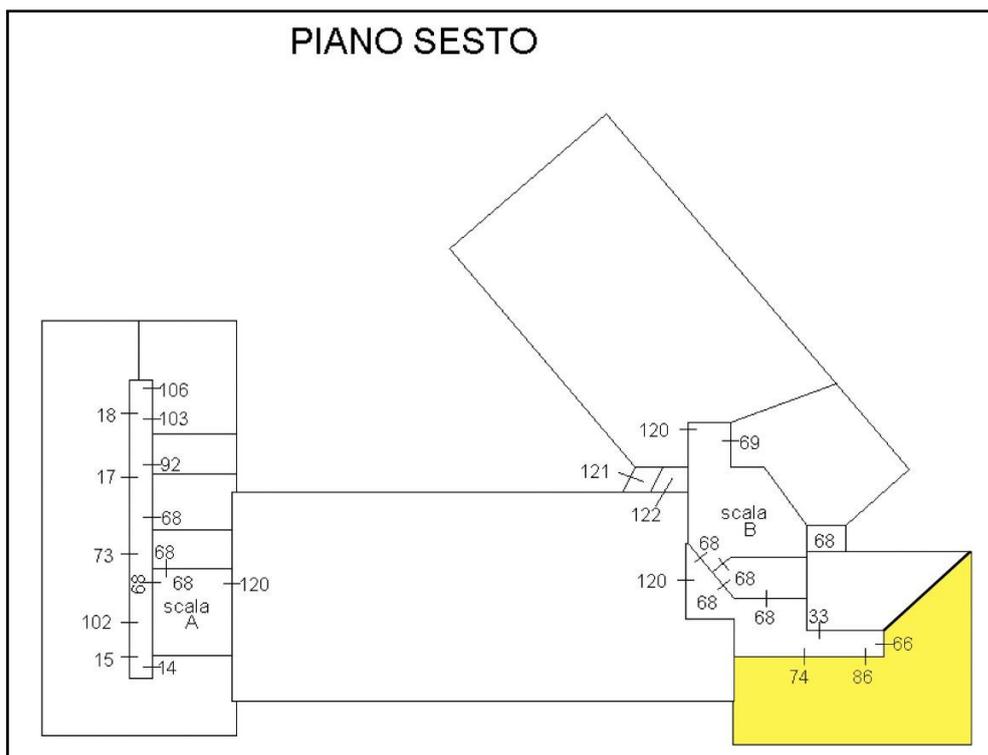
Gli immobili oggetto di stima sono censiti con i seguenti estremi:

<i>Dati catastali:</i>	Catasto Fabbricati - Comune di Verona (VR), fg. 124 part.: 37 sub 66 , zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 11 mq, rendita € 21,69 37 sub 86 , zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 22 mq, superficie catastale 25 mq, rendita € 65,90 37 sub 89 , zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq, superficie catastale 9 mq, rendita € 23,96 37 sub 91 , zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 7 mq, superficie catastale 8 mq, rendita € 20,97 37 sub 111 , categoria area urbana, consistenza 10 mq 140 sub 119 , zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 13 mq, rendita € 21,69 140 sub 127 , zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, superficie catastale 10 mq, rendita € 15,18 140 sub 133 , zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, superficie catastale 10 mq, rendita € 17,35 140 sub 137 , zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, superficie catastale 6 mq, rendita € 10,85 140 sub 143 , zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, superficie catastale 12 mq, rendita € 19,52 140 sub 159 , zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, superficie catastale 7 mq, rendita € 10,85 140 sub 183 , zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, superficie catastale 7 mq, rendita € 8,68 140 sub 191 , zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, superficie catastale 8 mq, rendita € 8,68 140 sub 210 , unità in corso di definizione (F/4) 140 sub 211 , zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 45 mq, superficie catastale 62 mq, rendita € 113,88 140 sub 214 , unità in corso di definizione (F/4) 140 sub 243 , zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, superficie catastale 3 mq, rendita € 4,34 140 sub 245 , unità in corso di definizione (F/4)
<i>Ditte intestatarie catastali</i>	--- Omissis --- proprietà per 1/1
<i>Dati catastali:</i>	Catasto Fabbricati - Comune di Verona (VR), fg. 124 part.: 37 sub 74 , zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 43,38
<i>Ditte intestatarie catastali</i>	--- Omissis --- proprietà per 1/2 --- Omissis --- proprietà per 1/4 --- Omissis --- proprietà per 1/4
<i>Dati catastali:</i>	Catasto Fabbricati - Comune di Verona (VR), fg. 124 part.: 37 sub 117 , zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 8

	mq, superficie catastale 9 mq, rendita € 17,35 37 sub 118 , categoria area urbana (F/1), consistenza 87 mq 140 sub 242 , categoria area urbana (F/1), consistenza 109 mq
Ditte intestatarie catastali	--- Omissis --- proprietà per 900/1000 --- Omissis --- proprietà per 100/1000

Si riporta nel seguito stralcio dell'elaborato planimetrico prot. N.° VR0104346 del 21.07.2017, relativo alla part. n.° 140, con indicati i beni di pertinenza della procedura fallimentare:





Valore congruo catastale

Con l'utilizzo della rendita catastale dell'unità immobiliare è possibile calcolare il valore congruo catastale. È opportuno, per questioni meramente fiscali, che il valore congruo catastale sia inferiore al valore di compravendita, in modo tale da escludere un accertamento da parte dell'Ufficio di Registro.

Tale valore quindi rappresenta il valore minimo dell'unità immobiliare.

Applicando alle rendite catastali, rivalutate del 5% ai sensi della L. 662/96, il coefficiente di capitalizzazione di legge, aumentato del 20% in applicazione della L. 350/2003, come modificata dalla L. 191/2004, si calcola il Valore Congruo Catastale:

<i>Unità immobiliare</i>	<i>Ambito</i>	<i>Rendita (€)</i>	<i>Moltiplicatore</i>	<i>Valore congruo catastale (€)</i>
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 66	Soffitta (C/2)	21,69 + 5%	100 + 20%	€ 2.732,94
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 86	Soffitta (C/2)	65,90 + 5%	100 + 20%	€ 8.303,40
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 89	Cantina (C/2)	23,96 + 5%	100 + 20%	€ 3.018,96

Fg. n. 124 Part. 37 Sub 91	Cantina (C/2)	20,97 + 5%	100 + 20%	€ 2.642,22
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 111	Area Urbana (F/1)			
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 119	Cantina (C/2)	21,69 + 5%	100 + 20%	€ 2.732,94
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 127	Cantina (C/2)	15,18 + 5%	100 + 20%	€ 1.912,68
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 133	Cantina (C/2)	17,35 + 5%	100 + 20%	€ 2.186,10
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 137	Cantina (C/2)	10,85 + 5%	100 + 20%	€ 1.367,10
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 143	Cantina (C/2)	19,52 + 5%	100 + 20%	€ 2.459,52
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 159	Cantina (C/2)	10,85 + 5%	100 + 20%	€ 1.367,10
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 183	Cantina (C/2)	8,68 + 5%	100 + 20%	€ 1.093,68
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 191	Cantina (C/2)	8,68 + 5%	100 + 20%	€ 1.093,68
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 210	Unità in corso di definizione (F/4)	-	-	-
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 211	Cantina (C/2)	113,88 + 5%	100 + 20%	€ 14.348,88
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 214	Unità in corso di definizione (F/4)	-	-	-
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 243	Cantina (C/2)	4,34 + 5%	100 + 20%	€ 546,84
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 245	Unità in corso di definizione (F/4)	-	-	-
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 74	Soffitta (C/2)	43,38 + 5%	100 + 20%	€ 5.465,88
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 117	Cantina (C/2)	17,35 + 5%	100 + 20%	€ 2.186,10
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 118	Area Urbana (F/1)	-	-	-
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 242	Area Urbana (F/1)	-	-	-
			Totale	€ 53.458,02

Provenienza dei beni

Gli immobili sono pervenuti alla fallita con atto di compravendita redatto in data 1.02.2011 dal Notaio Dr. Raffaele Chiddo (rep. N.° 106.690 e racc. n.° 28.355) con il quale la società "--- *Omissis* ---" ha venduto alla società fallita "-- *Omissis* ---" i seguenti diritti immobiliari:

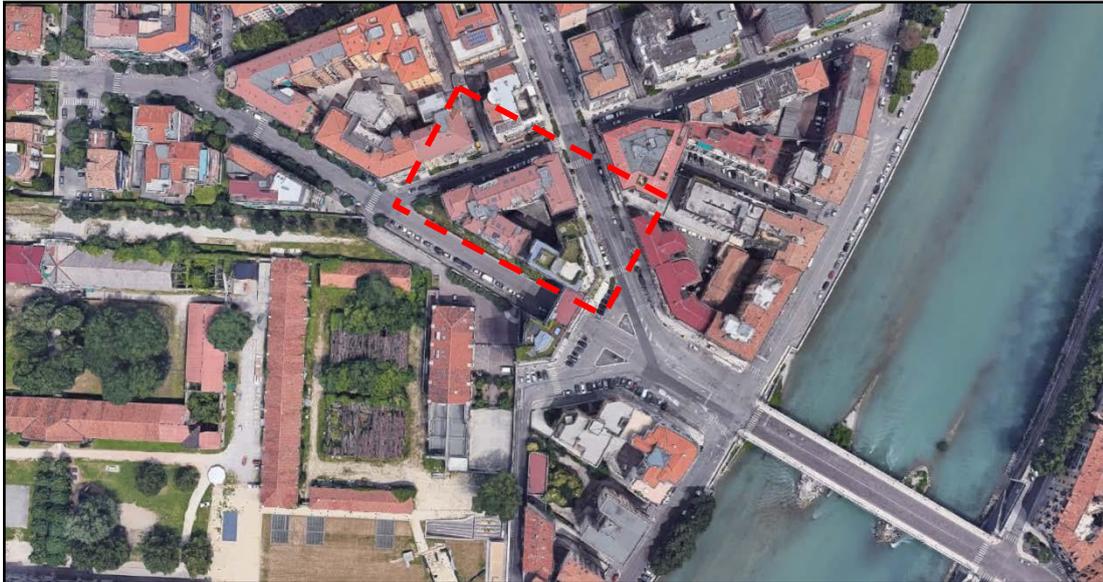
- a) piena proprietà di n.° 4 soffitte al piano 6° e n.° 2 vani cantina al piano interrato, facenti parte del "*Condomino Vittoria*": fg. 124, m.n.° 37 sub 65, 66, 74, 86, 89, 91;
- b) quota di proprietà di 900/1000 di area urbana e locale di deposito al piano scantinato, facenti parte del "*Condomino Vittoria*": fg. 124, m.n.° 37 sub 117 e 118;
- c) piena proprietà di n.° 10 cantine/depositi al piano interrato e piccola porzione di fabbricato distribuita tra il piano interrato ed il piano terra da adibire a vano ascensore, facenti parte del "*Condominio De La Ville*", fg. 124, m.n.° 140 sub 119, 127, 133, 137, 143, 159, 183, 191, 211, 210, 214, 243, 245;
- d) quota di proprietà di 900/1000 di area urbana al piano scantinato facenti parte del "*Condominio De La Ville*", fg. 124, m.n.° 140 sub 242;
- e) diritto di superficie per 90 anni, decorrenti dalla data del 23.12.2010, ai sensi dell'art. 955 C.C., e cioè di fare e mantenere una costruzione destinata ad uso autorimessa, al di sotto del sottosuolo stradale di Viale della Repubblica dell'area censita al fg. 123 m.n.° 576 di mq 52 e fg. 124 m.n.° 141 di mq 1.347 e 142 di mq 178.

Il prezzo complessivo dichiarato nell'atto di vendita per gli immobili sopra indicati è di € 2.410.000,00, di cui € 90.000,00 per gli immobili indicati alle lettere a) e c).

Descrizione degli immobili

Il condominio, attualmente denominato "*De La Ville*", nel quale insistono le unità immobiliari oggetto di stima, è situato a Nord del fiume Adige, nel quartiere di borgo Trento, in corrispondenza dell'incrocio tra Viale della Repubblica, Via Isonzo, Via IV Novembre e Piazza Cadorna e nelle immediate vicinanze del centro storico di Verona.

Si riporta nel seguito la ripresa satellitare della posizione dell'immobile (fonte googlemaps):



Il compendio immobiliare è caratterizzato da due distinti fabbricati che si elevano su n.° 7 piani fuori terra ed un piano interrato, e più precisamente:

- il fabbricato denominato *“la casa per appartamenti”*, realizzata nel 1934 e progettato dall’ing. A. Tonzig, la cui facciata principale prospetta su Via Isonzo, ed identificata catastalmente al foglio n.° 124 e particella n.° 37;



FOTO 1: particolare condominio prospiciente su Via Isonzo e Via IV Novembre

- il fabbricato denominato “condominio P.zza Cadorna”, realizzato nel 1939 e progettato dall’arch. Ettore Fagioli, la cui facciata principale prospetta sulla stessa piazza Cadorna, ed identificato catastalmente al foglio n.° 124 e particella n.° 140.



FOTO 2: particolare condominio prospiciente su Piazza Cadorna

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono quelle tipiche degli anni '30/'40 e cioè: pilastri in cemento e tamponature in laterizio, solai interni realizzati in latero-cemento, tetto a falde con struttura in latero-cemento e sovrastante manto di copertura in coppi di laterizio.

Il piano interrato è caratterizzato da locali adibiti a deposito (cantine) che presentano pavimento in battuto di cemento, pareti divisorie in laterizio e pietra intonacate a civile, porte di accesso in legno ed impianto di illuminazione.

Attualmente le pareti divisorie delle cantine identificate catastalmente al foglio n.° 124, particella n.° 140, con i sub 191, 159, 183 e 211, nonché un muro in pietra dello spessore di 50 cm circa sovrastante n.° 2 dadi di fondazione in cemento, risultano demoliti.

Durante il sopralluogo non è stato possibile appurare se tale muro in pietra dello spessore di 50 cm circa demolito fosse strutturale e quindi portante oppure solamente un muro divisorio poggiante sulla struttura orizzontale.



FOTO 3: particolare delle pareti divisorie demolite e dei due dadi di fondazione

Risultano demolite altresì le pareti divisorie delle cantine identificate catastalmente con i sub 119, 143, 133, 127 e 211, mentre le porte di accesso alle stesse risultano essere state tamponate con muratura in laterizio.



FOTO 4: particolare delle pareti divisorie demolite e delle tamponature delle porte

Si precisa che il sub 211 risulta essere un passaggio sotterraneo di collegamento tra le due porzioni di fabbricato poste ai lati Est ed Ovest di Viale della Repubblica.



FOTO 5: particolare del passaggio sotterraneo sub 211

Le cantine identificate catastalmente con la particella n.° 140, sub 137 e 243, risultano ad oggi occupate da terze persone senza alcuna autorizzazione e quindi non accessibili.

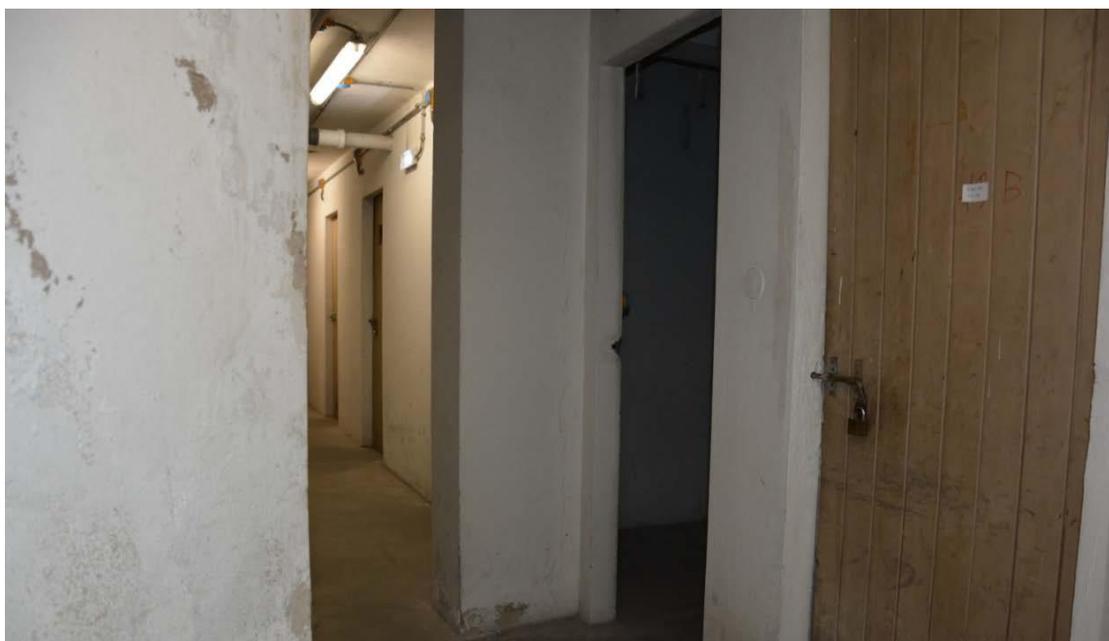


FOTO 6: particolare degli accessi alle cantine

Le superfici delle unità in corso di definizione (F/4), identificate catastalmente con i sub 214 e 245 e poste al piano interrato, ricadono in parte su una porzione di corridoio comune ed in parte all'interno della centrale termica, mentre quella del sub 210, posta al piano terra, ricade all'interno del negozio identificato catastalmente con il sub 232 e riguarda presumibilmente un locale adibito a ripostiglio.



FOTO 7: porzione di corridoio comune, al piano interrato, in cui ricade il sub 245 e del ripostiglio posto all'interno del negozio al piano terra, identificato catastalmente col sub 232, in cui ricade il sub 210

Le aree urbane identificate catastalmente con la particella n.° 140 sub 242 e con la particella n.° 37 sub 118 corrispondono alle rampe e porzioni di area di manovra di accesso al cortile interno presente tra i due condomini.



FOTO 8: ripresa fotografica dell'accesso alla rampa di collegamento con Via IV Novembre

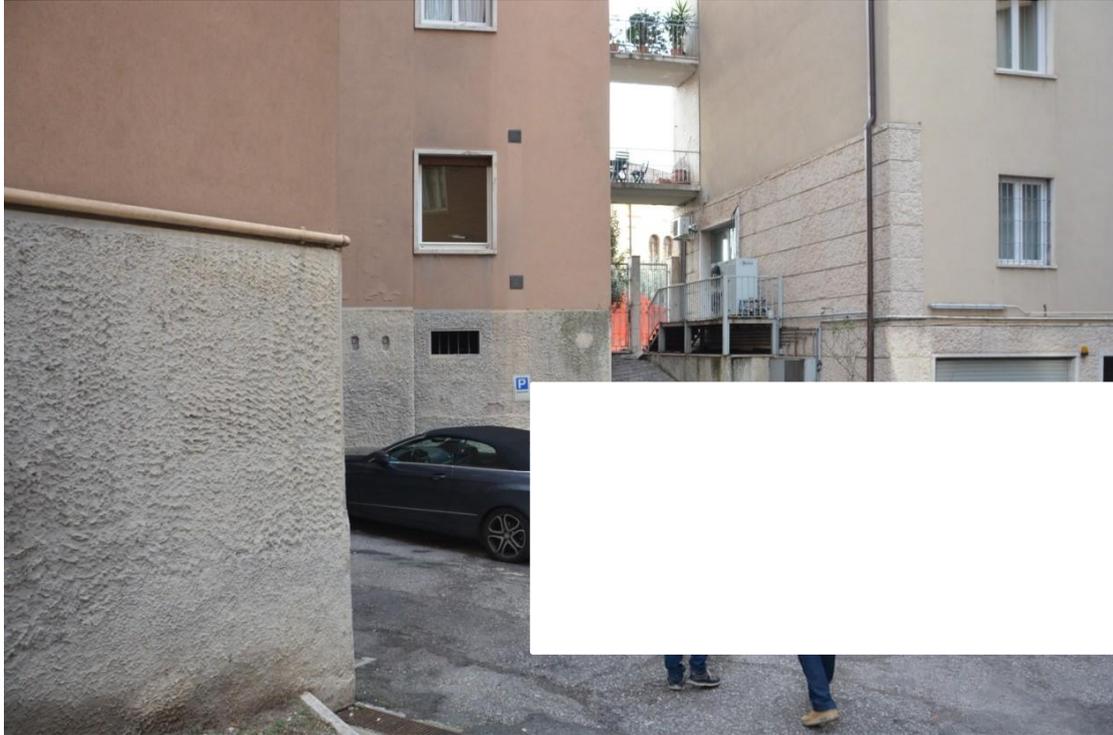


FOTO 9: ripresa fotografica delle rampe e della corsia di manovra all'interno del cortile condominiale part. 37 sub 118 e part. 140 sub 242



FOTO 10: ripresa fotografica dell'area di manovra all'interno del cortile condominiale di accesso alle autorimesse



FOTO 11: particolare rampa di accesso da Viale della Repubblica

Nell'area urbana identificata catastalmente con la particella n.° 37 sub 111 è presente una terrazza in metallo con scala di accesso direttamente dalla rampa e che risulta collegata con l'unità immobiliare (negozio) posta al piano terra identificata catastalmente con il sub 130, per mezzo di una porta finestra.



FOTO 12: particolare della terrazza metallica posizionata nell'area urbana sub 111

Si evidenzia inoltre che in tale terrazza è posizionata la pompa di calore di condizionamento dell'aria dell'unità stessa.

La particella n.° 37 sub 117 è una porzione di cantina posta al piano interrato sottostante all'area urbana identificata catastalmente con la particella n.° 37 sub 111, ove è presente la predetta terrazza, e risulta accessibile dall'autorimessa sub 57 di proprietà di terzi (vedasi elaborato planimetrico catastale a pag 6).

Si fa presente che nella planimetria catastale, che si riporta uno stralcio nel seguito, viene erroneamente indicato che tale porzione di cantina risulta essere unita di fatto al sub 116.

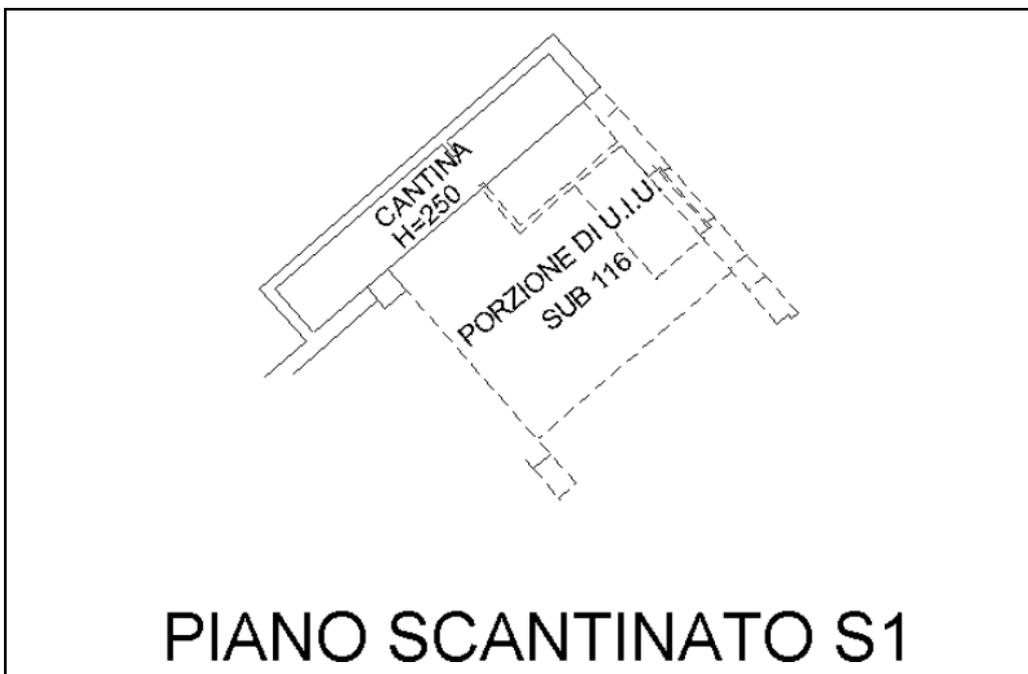


FOTO 13: planimetria catastale della cantina sub 117 posta al piano interrato

La cantina identificata catastalmente con la particella n.° 37 sub 91 risulta ad oggi occupata da terze persone senza alcuna autorizzazione e quindi non accessibile.

Le unità immobiliari adibite a soffitte poste al piano sesto (sottotetto) del condominio di Via Isonzo, sono caratterizzate da pavimento in battuto di cemento, pareti divisorie in laterizio e intonacate a civile, porte in legno, altezza minima in gronda di 60 cm e altezza massima al colmo di 2,60 m.



FOTO 14: particolare degli accessi alle soffitte del sottotetto

Si fa presente che la soffitta identificata con il sub 86 risulta ad oggi occupata da terze persone senza alcuna autorizzazione e quindi non accessibile, mentre quella identificata con il sub 66 presenta la porta in legno asportata dai cardini e risulta priva di impianto di illuminazione.

Situazione urbanistica

Quanto alla destinazione urbanistica si precisa che il Comune di Verona è dotato del Piano degli Interventi adottato con deliberazione n. 91 del 23 dicembre 2011 del Consiglio Comunale e recentemente è stata adottata la Variante n.° 22 al Piano degli Interventi, pubblicata all'albo Pretorio del Comune il 2 marzo 2017 diventando efficace il 17 marzo 2017, da cui risulta che gli immobili oggetto di stima ricadono in:

PI Vigente Tavola 4 PI Regolativo - Tavola 5 PI Operativo

Zona "B"

TCa1 - Tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada con Densità ALTA oltre i 4 piani

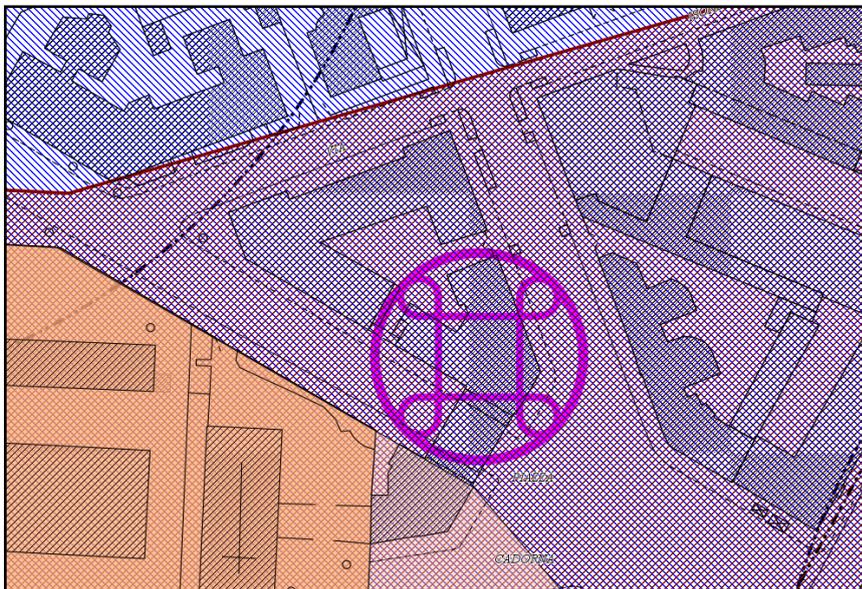
Sezione 5 Edifici di valenza ambientale

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 con modificazioni pesanti, e assimilabili



Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Art. 36 - UNESCO Zona Cuscinetto



Documentazione amministrativa

Successivamente alla stipula della convenzione edilizia del 23.12.2010, con il Comune di Verona, sono stati ed approvati n.° 2 progetti edilizi, e nello

specifico, sono state rilasciate dall'amministrazione comunale le seguenti autorizzazioni:

1. autorizzazione paesaggistica rep. n.° **195** del **5.03.2007**, (riferimento pratica 06.03/004498) rilasciata alla società --- Omissis --- e --- Omissis ---, per la realizzazione di garage interrato in Viale della Repubblica, di cui alla domanda di permesso di costruire n.° 06.03/004498/2006;
2. permesso di costruire n.°06.03/004498 del **25.03.2011** (rep. N.° 173) per *"realizzazione di autorimesse interrate su tre livelli sotto il sedime di Viale della Repubblica, pertinenziali agli edifici siti Piazzale Cadorna n.° 5 e 6 e Via Isonzo n.° 11"* sull'immobile catastalmente distinto: fg. 123 mapp. N.° 576, 37, 140, 141, 142, rilasciato alla ditta --- Omissis ---;
3. inizio dei lavori in data **26.03.2012**;
4. determina n.° 743/2013 del **22.02.2013** *"a conclusione del procedimento della conferenza dei servizi decisoria per l'Autorizzazione Paesaggistica per la realizzazione provvisoria di un nuovo ingresso alternativo agli esistenti, alla Parrocchia San Francesco, che non saranno agibili durante la fase di costruzione del parcheggio interrato in Viale della Repubblica"*;
5. comunicazione della società --- Omissis ---, PG n.° 201707 del **25.07.2014** con la quale è stata richiesta proroga del termine di fine lavori sino al 25.07.2016;
6. concessione della proroga PG n.° 203615 del 28.07.2014;
7. deposito nuova soluzione progettuale PG 213059 del 19.07.2016, 06.03/006304/2016 per la *"costruzione di un'autorimessa interrata composta da 51 posti auto da destinarsi agli inquilini degli edifici adiacenti"*, come da ricevuta di presentazione datata **26.07.2016**;
8. comunicazione di avvio del procedimento di dichiarazione di decadenza per mancata fine lavori entro i termini di legge, del Comune di Verona alla società --- Omissis ---, prot. 221134 del **28.07.2016**;

9. ordinanza di rimessa in pristino, prot. N.° 0283403/2016 del 30.09.2016 del Comune di Verona alla società Chievo 2000Srl, relativa all'occupazione del suolo pubblico di Viale della Repubblica;
10. comunicazione prot. N.° 213059/2016 del Comune di Verona e contestuale trasmissione alla società --- Omissis --- dei pareri della Direzione Patrimonio Espropri (prot. N.° 353018 del 30.11.2016), Direzione Mobilità e Traffico (prot. N.° 359823 del 6.12.2016) e Direzione Strade e Giardini (prot. N.° 37445 del 03.02.2017);
11. permesso di costruire n.° **06.03/006304/2016** per "*completare il garage interrato pertinenziale di cui al PDC 4498/06* costituito da un solo piano interrato in Viale della Repubblica", sull'immobile catastalmente distinto: fg. 123 mapp. N.° 37, 140, 141, rilasciato in data **30.05.2017**, alla ditta --- Omissis ---.

Tali autorizzazioni amministrative risultano ad oggi decadute per decorso dei termini.

Conformità amministrativa e catastale

In ordine a quanto riscontrato durante i sopralluoghi effettuati ed alle pratiche edilizie e planimetrie catastali, si riscontrano le seguenti difformità:

Unità immobiliari sub 183, 159, 191, 211, 119, 143, 133, 127

Le pareti divisorie e le rispettive porte di accesso alle cantine risultano demolite e quindi si ritiene che per la commerciabilità dell'immobile sarà necessario preliminarmente effettuare il ripristino delle suddette pareti divisorie, eseguendo le seguenti opere:

- demolizione in breccia su tavolato in laterizio per l'apertura delle porte di accesso delle cantine sub 143, 133 e 127;
- rifacimento delle pareti divisorie in laterizio delle cantine con le medesime caratteristiche e posizione ante lavori;
- intonacatura a civile e successiva tinteggiatura delle nuove pareti divisorie realizzate;

- fornitura e posa di n.° 7 nuove porte di accesso in legno delle cantine;
- chiusura in breccia di un foro realizzato sulla muratura in mattoni posta in corrispondenza della cantina sub 183;
- rifacimento dell'impianto elettrico caratterizzato da n.° 1 punto luce e n.° 1 pulsante presa elettrica e placca di finitura per ogni cantina.

Per il ripristino delle cantine si stima un importo complessivo “*a corpo*” di circa € 9.000,00.

Quadro congiunturale: situazione del mercato locale

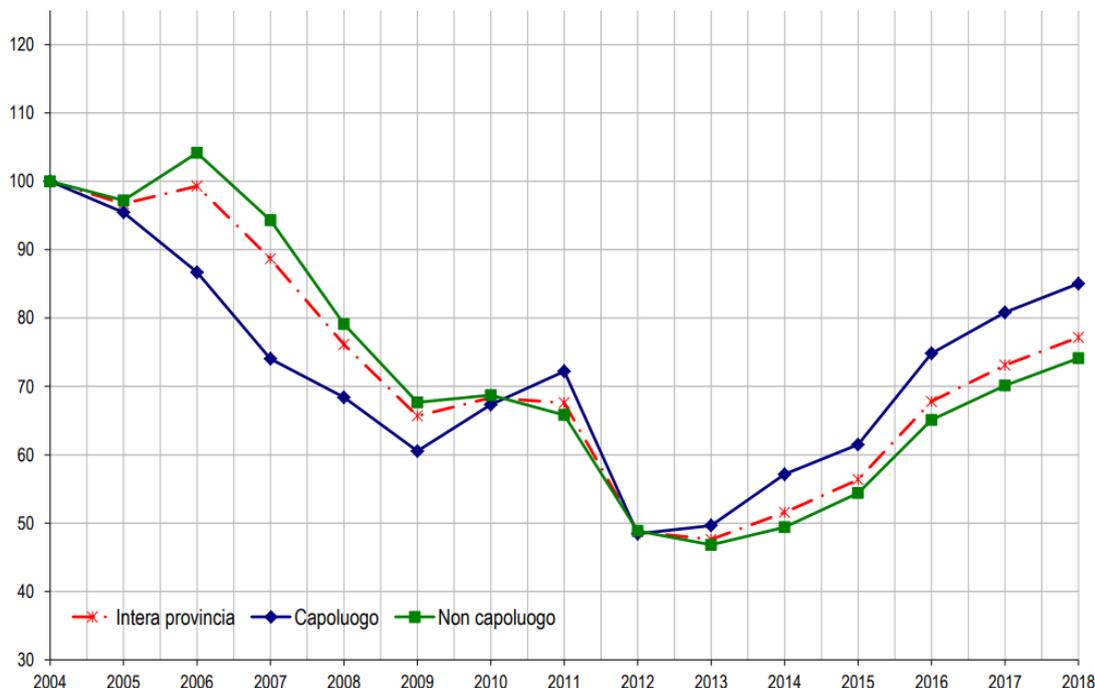
La tabella riportata nel seguito illustra il numero di transazioni normalizzate (NTN) e in quota percentuale, l'intensità del mercato immobiliare (IMI), relativamente al settore residenziale, in quanto maggiormente rappresentativo rispetto allo stock immobiliare presente sul mercato.

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Baldo Valdadige	54	23,8%	0,5%	1,71%	0,33
Basso Veronese	2.070	5,7%	18,9%	2,00%	0,10
Comuni della Cintura	1.285	12,0%	11,7%	2,25%	0,23
Est Veronese	1.012	3,2%	9,2%	2,32%	0,06
Interno Lago	655	3,7%	6,0%	2,67%	0,07
Lago	926	-2,3%	8,4%	2,42%	-0,08
Lessinia	192	9,1%	1,7%	1,41%	0,11
Lessinia Orientale	149	8,7%	1,4%	1,22%	0,09
Valpolicella	480	3,3%	4,4%	1,93%	0,05
Villafranca	777	10,5%	7,1%	2,46%	0,22
Verona Capoluogo	3.359	5,2%	30,7%	2,44%	0,11
Verona	10.959	5,5%	100,0%	2,23%	0,11

L'analisi statistica dei dati storici provinciali osservati nel periodo 2017/2018, evidenzia un incremento del NTN pari al 5,5%, che conferma il trend di crescita nel numero delle transazioni normalizzate.

La numerosità delle transazioni nel 2018 risulta maggiormente concentrata nel capoluogo con 3.359 NTN ed una variazione del +5,2% rispetto al 2017.

Il grafico rappresentato nel seguito riporta il numero indice annuale delle unità immobiliari compravendute (in termini di NTN) a partire dal 2004 (periodo base Indice NTN = 100).



Osservando l'andamento di ciascun anno è evidente una forte contrazione del mercato in atto dal 2006, interrotto da un lieve aumento nel 2010.

Nel 2012 i numeri indice dell'intera provincia, del capoluogo e del non capoluogo si attestano tutti intorno ai 49 punti, evidenziando contenute variazioni nel 2013. Nel 2014 il mercato mostra un ritrovato dinamismo, risalendo nel 2018 fino a 77,2 punti. Rispetto al 2006 (Indice NTN 99,3), anno nel quale è stato registrato il valore massimo nel periodo considerato, la distanza si riduce a circa il 22%.

In termini di quotazioni, espresse in valori medi per la tipologia residenziale, illustrati nella Tabella 30, si conferma il primato della macroarea del Lago con una quotazione pari a 2.226 €/m² e, a seguire, le macroaree del capoluogo con 1.779 €/m² e della Valpolicella con 1.391 €/m².

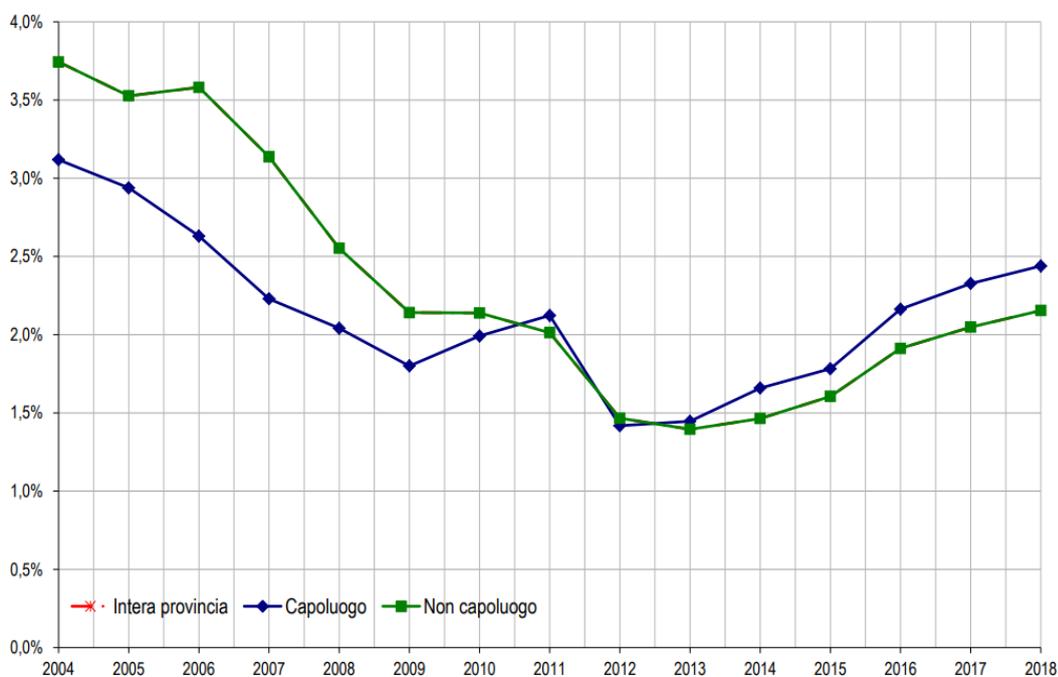
Tabella 30: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
Baldo Valdadige	1.016	0,0%	106,2
Basso Veronese	923	-0,1%	99,1
Comuni della Cintura	1.317	0,1%	109,0
Est Veronese	1.104	-0,8%	104,1
Interno Lago	1.365	2,0%	123,2
Lago	2.226	2,9%	132,6
Lessinia	1.054	0,0%	108,8
Lessinia Orientale	994	0,0%	102,9
Valpolicella	1.391	0,8%	121,6
Villafranca	1.224	0,3%	105,5
Verona Capoluogo	1.779	0,2%	101,7
Verona	1.398	0,5%	107,6

A livello provinciale la variazione percentuale delle quotazioni registrate nel periodo 2017/2018 è stata del +0,5%, dove l'aumento più marcato è stato rilevato nella macroarea Lago +2,9%, a seguire Interno Lago +2,0%, la Valpolicella +0,8%, Villafranca +0,3%, il capoluogo +0,2% e la macroarea Comuni della Cintura +0,1%.

Il grafico in Figura 35 mostra per ogni semestre dal 2004, gli andamenti e le relative variazioni degli indici dei prezzi delle abitazioni.

Figura 34: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



A partire dal 2004 i prezzi proseguono al rialzo fino al 2007, per poi calare fino al 2009. Dal 2010 fino al 2014 ci si attesta su valori stazionari. La forte contrazione delle compravendite del 2012 si riflette sui prezzi a partire dal 2014 e continua fino al 2017, quando il tasso di variazione dei prezzi delle abitazioni, rispetto al 2014, registra un calo del 9% nella macroarea capoluogo e del 6% nell'intera provincia, attestandosi sui prezzi del 2004. Il 2018 ha fatto registrare un modesto rialzo dei prezzi nell'ordine del +0,5% sull'intera provincia, con un +0,2% nel capoluogo e +0,8% nel resto della provincia. Il dato comunale del capoluogo è rappresentato invece dalla Tabella 31, diviso in 19 zone OMI, per le quali si riportano le analisi effettuate che riguardano le dinamiche del segmento di mercato residenziale con riferimento al NTN, all'IMI e alle quotazioni medie.

Tabella 31: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Verona

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m ² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B2	Centro Storico, S.Stefano, S.Maria Rocca Maggiore, Lungadige Porta Vittoria	198	-7,6%	1,93%	3.354	-0,1%
B5	B.Go Trento, Pindemonte, Valdonega	225	-7,0%	2,29%	2.375	0,4%
B6	Veronetta	153	55,5%	3,49%	1.425	1,8%
B7	S.Zeno, Porta Palio, Valverde, Cittadella, Porta Nuova (Dentro Mura)	143	-12,6%	2,15%	2.100	0,0%
C1	Ponte Crencano, Quinzano, Avesa, Parona, Prima Collina a Nord della Città	164	-0,5%	2,01%	1.933	-0,4%
C2	B.go Venezia, Biondella	318	13,2%	2,78%	1.667	0,5%
C3	B.go Milano, Navigatori, Saval, Stadio, P.ta Nuova (Fuori Mura)	363	13,1%	2,95%	1.617	-0,5%
D2	S.Croce, B.go Trieste, Porto S.Pancrazio, S.Michele, Molini	308	-6,5%	2,18%	1.458	0,0%
D3	Chievo, Saval, B.go Nuovo, B.go Milano e S.Massimo	344	6,2%	2,33%	1.442	0,0%
D4	Golosine, S.Lucia	357	24,4%	3,11%	1.383	0,0%
D5	Galtarossa, Basso Acquar, Parco Ferroviario, Fiera, Z.A.I. e suoi ampliamenti, Quadrante Europa	42	-4,6%	2,77%	1.150	0,0%
D8	B.go Roma, Tomba, Tombetta, Cristo Lavoratore, Primo Maggio, Palazzina	301	0,8%	2,45%	1.400	1,3%
E1	Poiano, Quinto, Montorio, Valpantena e Val Squaranto	134	-11,3%	1,75%	1.675	0,0%
E2	Bassona e comparti edificati limitrofi	38	44,3%	2,85%	1.575	0,0%
E3	Sacra Famiglia, Ca' di David	144	36,4%	3,40%	1.355	1,3%
R1	Territorio Rurale ad Est, a scarsa densità edilizia	15	141,7%	3,05%	n.d.	n.d.
R2	Territorio Rurale ad Ovest, a scarsa densità edilizia	10	66,7%	1,40%	n.d.	n.d.
R3	Territorio Collinare a Nord, a scarsa densità edilizia	35	60,5%	1,98%	n.d.	n.d.
R4	Territorio Rurale A Sud, a scarsa densità edilizia	24	-17,8%	1,33%	n.d.	n.d.
n.d.	n.d.	45	-44,1%	1,69%	n.d.	n.d.
VERONA		3.359	5,2%	2,44%	1.703	0,2%

Per quanto riguarda le quotazioni medie all'interno della macroarea capoluogo, il 2018 ha fatto registrare un lieve aumento dei prezzi nell'ordine del +0,2%, rispetto al 2017.

Criteri di stima

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia vengono valutate secondo il più probabile valore di mercato.

Per chiarezza, di seguito si riporta la definizione espressa nel Regolamento 2013/575/UE del 26.6.2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento: il “*valore di mercato*” per i beni immobili è “*l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni*”.

Per la stima del valore di mercato degli immobili si applica il criterio basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato.

In particolare la valutazione base sulla quale la scrivente ha attuato le dovute riduzioni/maggiorazioni può essere individuato nelle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Nella fattispecie le caratteristiche ritenute influenti sulla più probabile quotazione del bene sul mercato immobiliare possono sinteticamente essere distinte in:

- ▣ **caratteristiche estrinseche**, quali il comune di appartenenza del fabbricato, la fascia urbana di ubicazione, il tenore sociale della zona, l'accessibilità, la dotazione di strutture sia pubbliche che private;
- ▣ **caratteristiche intrinseche**, quali la tipologia edilizia, la prospicienza dell'edificio, l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione e di

efficienza, la categoria catastale, l'eventuale livello del piano di ubicazione nonché la grandezza, la dotazione di balconi e terrazze, la luminosità;

▮ **situazione giuridica**, quali la conformazione alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, la situazione debitoria o creditoria, la presenza di eventuali servitù attive e/o passive, la situazione fiscale.

In aggiunta alle caratteristiche anzi riportate, considerabili puramente a titolo esemplificativo, vengono valutate anche tutte le eventuali variabili di particolarità che non lo rendono comparabile ad altri. Si precisa che il riferimento a mq è stato operato per determinare il valore del bene in relazione all'estensione dello stesso secondo un valore medio di mercato.

Si precisa altresì che il valore medio di mercato terrà in debita considerazione anche i dati reperiti degli operatori del settore. Tale pratica, residuale, è contemplata dal punto 4.1 della Norma UNI 11612:2015 (Stima del valore di mercato degli immobili). Il valore finale viene in ogni caso espresso "a corpo" e tiene in debito conto delle variabili sopraelencate.

Considerazioni sulla commerciabilità degli immobili

La specificità degli immobili in esame, richiede doverosamente la formulazione di sintetiche considerazioni preliminari finalizzate alla verifica dell'effettiva e concreta possibilità di commercializzare tutti o solo in parte degli immobili di pertinenza della procedura.

L'acquisto di detti immobili era infatti finalizzato alla necessità di creare gli accessi all'autorimessa interrata da realizzarsi nel sottosuolo della viabilità pubblica con diritto di superficie, ovvero alla collocazione all'interno dei fabbricati adiacenti di impianti o vani per servizi.

Per il ripristino delle originarie destinazioni sono perciò indispensabili interventi di rimozione di impianti già eseguiti, nonché ricostruzione di porzioni interne demolite in alcune cantine; in alternativa si dovrebbero

prevedere apposite pratiche amministrative e catastali per la regolarizzazione delle modifiche apportate.

Per quanto concerne le soffitte, non vi sono problematiche, essendo vendibili nello stato di fatto, con la precisazione che la soffitta part. 37 sub 74 è di proprietà per la quota di **1/2**.

Quanto alle cantine, sono da considerarsi le situazioni descritte alle pag. 11-12, nonché il fatto che la cantina part. 37 sub 117 è in proprietà per la quota di **9/10**.

Vi sono delle cantine occupate senza titolo da condomini che dovranno essere riprese in possesso (pag. 13).

Vi sono altresì vani con attuale configurazione da renderli “particolari”, quali in particolare la cantina part. 140 sub 211 di 57 mq che di fatto è un passaggio sotterraneo di collegamento tra i due corpi di fabbrica sui lati opposti di V.le della Repubblica, che aveva attendibilmente una finalità specifica con destinazione a passaggio impianti ed a servizio dell’autorimessa da realizzarsi. Al piano interrato vi sono delle unità in corso di definizione (F/4) identificate catastalmente con i sub 214 e 215 (descritte a pag. 14) che attualmente ricadono in parte su un corridoio comune ed in parte all’interno della centrale termica, per cui necessiterebbero di delimitazione fisica, ovvero di cessione al condominio, l’unico soggetto eventualmente interessato.

La particella 140 sub 210 al piano terra è attualmente una porzione dell’attiguo negozio identificato catastalmente con il sub 232 (foto 7 pag. 14) per cui può essere proposto al proprietario dello stesso immobile.

La particella n.° 37 sub 111 è attualmente una terrazza collegata all’attiguo negozio sub 130 per cui può essere proposta al proprietario del predetto immobile (foto 8 pag. 16).

La particella n.° 37 sub 117 è una cantina posta al piano interrato accessibile dall’autorimessa sub 57 di proprietà di terzi, per cui può essere proposta al

proprietario del predetto immobile (planimetria a pag. 17), peraltro di proprietà della procedura per la quota di 9/10.

Particolarmente problematica è altresì la commerciabilità delle aree urbane part. 37 sub 118 di 87 mq e part. 140 sub 242 di 109 mq, di proprietà per la quota di 9/10, che di fatto sono le rampe e la corsia di manovra all'interno del cortile condominiale dalle quali si accede anche alle autorimesse di altri condomini, per i quali gli unici soggetti eventualmente interessati sono i condomini stessi.



FOTO 15: riprese fotografiche delle rampe e della corsia di manovra del cortile condominiale part. 37 sub 118 e part. 140 sub 242

Per agevolare la vendita si potrebbe ipotizzare la vendita accorpata delle cantine part. 140 sub 191, 159, 183 e 119 al corridoio sub 111, in modo da consentire lo sfruttamento dell'intera superficie; o in alternativa frazionare il corridoio sub 111 in due porzioni da accorpare alle cantine attigue, e cioè la cantina sub 119 con una porzione e le altre cantine sul lato opposto sub 191, 159 e 183 con l'altra porzione di corridoio; la parte centrale del corridoio, cioè quella di maggiori dimensioni, potrebbe essere accorpata all'una o all'altra parte, secondo eventuali richieste di condomini interessati.

Per le ragioni sopra indicate, si può pertanto ritenere opportuno effettuare preliminarmente un approfondimento con il condominio e/o singoli condomini interessati per verificare se vi siano specifiche richieste, e quindi valutare in seguito la soluzione più vantaggiosa per la procedura.

Con il condominio dovrà essere altresì affrontata la questione inerente le aree urbane (rampe e corsia di manovra alle autorimesse, delle quali la procedura ha la proprietà per la quota di 9/10) unitamente alla proprietà delle unità immobiliari part. 140 sub 214, 245 e 210 (vedasi pag. 14) per le quali solo il condominio potrebbe essere interessato, ma attendibilmente solo a fronte di un valore estremamente contenuto “simbolico”.

È peraltro da ritenersi opportuna per la procedura una valutazione che interessi la globalità degli immobili, potendosi far leva sull’interesse dei condomini all’acquisto delle soffitte e cantine.

Consistenza commerciale e stima

La *superficie reale* degli immobili, misurata secondo quanto previsto dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM), è stata ottenuta dalle planimetrie opportunamente scalate in base alle misurazioni effettuate in loco.

Per quanto riguarda le superfici delle unità in corso di definizione (F/4), essendo unità incomplete non definite nella consistenza e nella destinazione d'uso, sono state desunte graficamente dall’elaborato planimetrico catastale.

La superficie riportata nel seguito comprende per intero le murature interne, quelle perimetrali (fino ad un max di cm 50), oltre al 50% di quelle in comunione, arrotondata al metro quadro. Le superfici dei locali principali e loro accessori diretti o loro porzioni, aventi altezza interna inferiore a m 1,50, non entra nel computo della consistenza.

Al fine di agevolare il confronto con i comparabili, dei quali si possiede di norma un prezzo, le consistenze delle porzioni d’immobile con diverse destinazioni (superfici secondarie o con destinazioni accessorie) vengono ragguagliate alla sola categoria “*abitazioni civili*” (superficie principale) mediante l’applicazione di rapporti mercantili (R.M.) proporzionali ai rapporti tra i prezzi delle destinazioni secondarie o accessorie e quelli della destinazione principale:

Immobili di proprietà della --- Omissis --- per la quota di 1/1

<i>Identificazione catastale</i>	<i>Piano</i>	<i>Ambito</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 66	6°	Soffitta (C/2)	13,15	100%	13,15	13
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 86	6°	Soffitta (C/2)	13,40	100%	13,40	13
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 89	S1	Cantina (C/2)	9,40	100%	9,40	9
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 91	S1	Cantina (C/2)	8,45	100%	8,45	8
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 111	T	Area Urbana (F/1)	10,00	100%	10,00	10
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 119	S1	Cantina (C/2)	12,10	100%	12,10	12
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 127	S1	Cantina (C/2)	9,80	100%	9,80	10
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 133	S1	Cantina (C/2)	10,20	100%	10,20	10
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 137	S1	Cantina (C/2)	6,35	100%	6,35	6
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 143	S1	Cantina (C/2)	11,10	100%	11,10	11
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 159	S1	Cantina (C/2)	7,05	100%	7,05	7
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 183	S1	Cantina (C/2)	6,35	100%	6,35	6
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 191	S1	Cantina (C/2)	7,25	100%	7,25	7
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 210	T	Unità in corso di definizione (F/4)	5,00	100%	5,00	5
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 211	S1	Cantina (C/2)	56,90	100%	56,90	57
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 214	S1	Unità in corso di definizione (F/4)	3,85	100%	3,85	4
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 243	S1	Cantina (C/2)	3,35	100%	3,35	3
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 245	S1	Unità in corso di definizione (F/4)	1,15	100%	1,15	1

Immobili di proprietà della --- Omissis --- per la quota di 1/2

<i>Identificazione catastale</i>	<i>Piano</i>	<i>Ambito</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 74	6°	Soffitta (C/2)	9,65	100%	9,65	10

Immobili di proprietà della --- Omissis --- per la quota di 9/10

<i>Identificazione catastale</i>	<i>Piano</i>	<i>Ambito</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale TOT. (mq.)</i>
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 117	S1	Cantina (C/2)	8,95	100%	8,95	9
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 118	S1-T	Area Urbana (F/1)	87,00	100%	87,00	87
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 242	S1-T	Area Urbana (F/1)	109,00	100%	109,00	109

Situazione attuale

La situazione ripresa nelle pagine che precedono era stata oggetto di una prima relazione provvisoria e parziale, finalizzata all'individuazione delle problematiche e dell'attività ritenuta necessaria per porre sul mercato gli immobili in esame.

La procedura si è quindi attivata per l'affidamento degli incarichi professionali per la modifica degli impianti nonché per pervenire ad un accordo con il Comune di Verona ed i condomini in cui insistono gli immobili in esame.

In data 18.01.2023 il curatore fallimentare ha quindi comunicato l'effettivo completamento dei lavori in adempimento all'accordo transattivo intercorso tra il fallimento, il condominio ed il Comune di Verona.

In data 19.01.2023 si è provveduto ad un ulteriore sopralluogo per verificare l'effettiva esecuzione di quanto convenuto.

All'esterno si riscontra su Viale della Repubblica la rimozione dell'impalcatura di cantiere, il ripristino dei marciapiedi e ricollocazione di nuove alberature.



Sempre all'esterno sono stati rimossi gli impianti che erano stati posizionati sul prospetto Ovest del fabbricato in posizione sovrastante Viale della Repubblica.



I sottoservizi (impianti) sono stati ripristinati nel corridoio comune del piano interrato.



Ai fini della commerciabilità si evidenzia che non sono state messe in pristino le partizioni delle cantine di cui alla descrizione di pag. 11 e 12 della relazione, si ritiene peraltro possibile la vendita allo stato di fatto e di diritto in quanto le cantine risultano individuate catastalmente, seppure in mancanza delle partizioni fisiche per cui l'aggiudicatario potrà procedere alla regolarizzazione amministrativa entro i termini di 120 giorni di legge.

Valore di Mercato degli immobili

Sulla base dei prezzi rilevati consultando le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e tenendo in considerazione i dati riportati dagli operatori di settore, la categoria d'immobili appartenenti al segmento di mercato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, spunta mediamente un valore di €/mq 2.375,00.

Tenendo presente che i locali accessori adibiti a cantine e soffitte non direttamente collegati con i vani principali vengono contabilizzati il 25% rispetto al valore delle abitazioni, si ottiene un valore mediamente pari a (€ 2.375,00 x 25%) € 593,75.

L'immobile in esame presenta caratteristiche ed ubicazione particolarmente significative essendo fronte stante al ponte della Vittoria che dà accesso diretto al centro storico di Verona, quindi con caratteristiche più simili al centro storico che al quartiere di borgo Trento.

Si ritiene pertanto che all'immobile non possa essere attribuito un valore unitario inferiore ad € 2.800,00/mq, per cui ai vani accessori un valore corrispondente al 25% e quindi pari ad € 700,00/mq.

Si ritiene, viste le problematiche riscontrate, procedere alla vendita a corpo di tutti gli immobili di cui sopra onerando la parte acquirente/aggiudicataria delle pratiche di regolarizzazioni amministrative e catastali.

Sarà altresì necessario definire gli immobili in comproprietà con i condomini e ottenere la liberazione delle cantine, soffitta e degli spazi illegittimamente detenuti da terzi.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare sub 211, che di fatto allo stato attuale è un corridoio posto al piano interrato di collegamento tra i due fabbricati gravato da servitù in quanto sono presenti gli impianti tecnologici condominiali, potrebbe essere trasformato in cantina ma con un valore significativamente minore rispetto alle cantine attigue.

Con riferimento alle caratteristiche dell'immobile, considerando quanto in precedenza descritto, dello stato attuale delle unità immobiliari ed il livello di offerta nella zona, si ha pertanto:

IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' --- OMISSIS --- PER LA QUOTA DI 1/1							
Identificazione catastale	Piano	Ambito	Sup. comm.le TOT. (mq)	Valore unitario	valore per superfici	valore di stima espresso "a corpo"	Note tecniche
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 66	6°	Soffitta (C/2)	13	€ 700,00	€ 9.100,00	€ 9.100,00	-
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 86	6°	Soffitta (C/2)	13	€ 700,00	€ 9.100,00	€ 9.100,00	-
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 89	S1	Cantina (C/2)	9	€ 700,00	€ 6.300,00	€ 6.300,00	-
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 91	S1	Cantina (C/2)	8	€ 700,00	€ 5.600,00	€ 5.600,00	-
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 111	T	Area Urbana (F/1)	10	€ 300,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	Terrazza collegata con il sub 130
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 119	S1	Cantina (C/2)	12	€ 700,00	€ 8.400,00	€ 8.400,00	Da accorpere a parte del sub 211
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 127	S1	Cantina (C/2)	10	€ 700,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	Da accorpere a parte del sub 211
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 133	S1	Cantina (C/2)	10	€ 700,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	Da accorpere a parte del sub 211
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 137	S1	Cantina (C/2)	6	€ 700,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00	Occupata da terzi
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 143	S1	Cantina (C/2)	11	€ 700,00	€ 7.700,00	€ 7.700,00	Da accorpere a parte del sub 211
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 159	S1	Cantina (C/2)	7	€ 700,00	€ 4.900,00	€ 4.900,00	Da accorpere a parte del sub 211
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 183	S1	Cantina (C/2)	6	€ 700,00	€ 4.200,00	€ 4.200,00	Da accorpere a parte del sub 211
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 191	S1	Cantina (C/2)	7	€ 700,00	€ 4.900,00	€ 4.900,00	Da accorpere a parte del sub 211
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 210	T	Unità in corso di definizione (F/4)	5	€ 2.400,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	-
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 211	S1	Cantina (C/2)	57	€ 200,00	€ 11.400,00	€ 11.400,00	Passaggio sotterraneo da accorpere a cantine
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 214	S1	Unità in corso di definizione (F/4)	4	€ 700,00	€ 2.800,00	€ 2.800,00	Porzione area centrale termica
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 243	S1	Cantina (C/2)	3	€ 700,00	€ 2.100,00	€ 2.100,00	Occupata da terzi
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 245	S1	Unità in corso di definizione (F/4)	1	€ 700,00	€ 700,00	€ 700,00	Porzione area corridoio comune
Valore quota 1/1						€ 110.400,00	

IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' --- OMISSIS --- PER LA QUOTA DI 1/2							
Identificazione catastale	Piano	Ambito	Superficie commerciale TOT. (mq.)	valore unitario	valore per superfici	valore di stima espresso "a corpo"	Note tecniche
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 74	6°	Soffitta (C/2)	10	€ 700,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00	-
Valore dell'intero						€ 7.000,00	
Valore quota 1/2						€ 3.500,00	

IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' --- OMISSIS --- PER LA QUOTA DI 9/10							
Identificazione catastale	Piano	Ambito	Superficie commerciale TOT. (mq.)	valore unitario	valore per superfici	valore di stima espresso "a corpo"	Note tecniche
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 117	S1	Cantina (C/2)	9	€ 700,00	€ 6.300,00	€ 6.300,00	Porzione di uiu unita di fatto con la cantina sub 116
Fg. n. 124 Part. 37 Sub 118	S1-T	Area Urbana (F/1)	87	€ 30,00	€ 2.610,00	€ 2.610,00	Rampa e corsia di manovra
Fg. n. 124 Part. 140 Sub 242	S1-T	Area Urbana (F/1)	109	€ 30,00	€ 3.270,00	€ 3.270,00	Rampa e corsia di manovra
Valore dell'intero						€ 12.180,00	
Valore quota 9/10						€ 10.962,00	

Si precisa che il valore sopra riportato rappresenta il valore commerciale di un immobile "tipo", determinato in riferimento ai valori generali di mercato nell'area ove è collocato l'immobile stesso.

Come specificato precedentemente, l'immobile presenta delle difformità di carattere amministrativo e catastale, tali per cui non consentono la commercializzazione dell'immobile.

Per il ripristino dello stato dei luoghi ante lavori si prevede un costo complessivo non inferiore ad € 9.000,00.

A seguito dell'analisi, sulla base dei criteri adottati e tenendo in considerazione i costi da sostenere per l'effettiva commercializzazione delle unità immobiliari, si ritiene opportuna la vendita **“in blocco”** degli immobili ad un valore di realizzo complessivo ritenuto realistico di:

€ 100.000,00

(diconsi Euro centomila/00), al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Con le avvertenze e considerazioni meglio riportate alle pag. 27 e seguenti.

Il sottoscritto perito estimatore, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il suo compito tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Il perito estimatore

Geom. --- Omissis ---

Verona lì 30.01.2023

Allegati:

- elaborati planimetrici, elenco subalterni e visure catastali;
- planimetrie catastali;
- fascicolo fotografico.