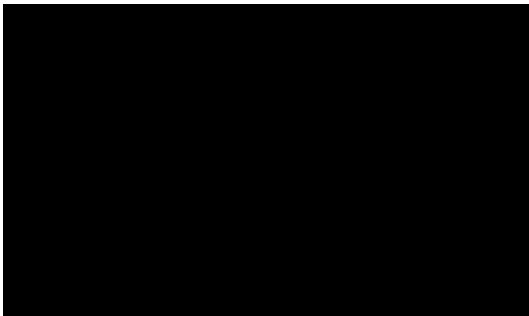
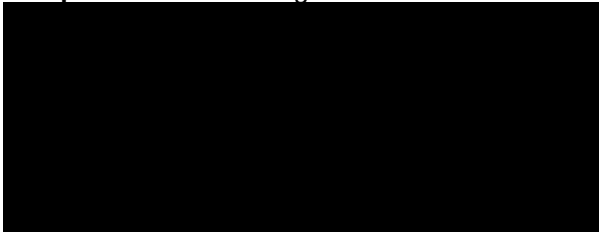


Liquidatore Giudiziale: 

RAPPORTO DI STIMA
Bene sito in Verona (VR)
Via Quattro Rusteghi 3-5

LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Ing. Enrico Zambon



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Enrico Zambon, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri di Rovigo al n. [REDACTED], ha ricevuto l'incarico professionale di perito estimatore dal Liquidatore del [REDACTED].

A tal riguardo, si riporta di seguito il rapporto di valutazione del bene immobile ricompreso nel succitato fondo immobiliare sito in **Verona (VR) in Via Quattro Rusteghi 3 - 5 – lotto unico**, il cui contenuto è legato alle risultanze dell'analisi documentale così articolata:

- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio
- Acquisizione dei titoli di proprietà
- Acquisizione dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene: per ragioni dettate dai tempi ristretti ai fini dell'espletamento dell'incarico e considerato l'intasamento degli uffici pubblici competenti, non si è proceduto con la presentazione di istanza di accesso atti presso il Comune di Verona e la documentazione è stata fornita direttamente dalla committenza.
- **Sopralluogo eseguito il 24/09/2024** durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni, verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;

Il presente elaborato viene redatto al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima così come definito dagli International Valuation Standards:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un venditore e un acquirente, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata commercializzazione durante la quale le parti abbiano agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Con la precisazione che il valore di stima verrà aprioristicamente decurtato del 15%, al fine di favorirne l'alienazione a breve termine e per tenere conto dell'immediatezza delle condizioni di vendita giudiziaria dei beni e della conseguente mancata operatività della garanzia per eventuali vizi non emersi nel corso delle indagini e non riportate nel presente elaborato.

Le metodologie valutative adottate sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS, sia con quanto prescritto dall'ABI nelle sue Linee Guida.

In particolare, per i procedimenti ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale, ci si riferisce alle Best Practices per il Valutatore Immobiliare certificato ai sensi della UNI 11558.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota di 1/1 di piena proprietà di un negozio posto al primo terra con annesso sottonegozio nel seminterrato.

Nella vendita è compresa la comproprietà di tutto ciò che per legge, uso o destinazione è considerato comune tra i diversi condomini ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del CC.

Quota e tipologia del diritto



Identificati al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI VERONA

- **Foglio 299 Particella 525 Sub 30**, Categoria C/1, Classe 11, Consistenza 229 mq, Superficie Catastale 233 mq, Rendita € 4.009,31; indirizzo via Quattro Rusteghi piano:S1 – T;

Identificati al Catasto Terreni:

COMUNE DI VERONA sez. Verona Sud

- **Foglio 299 Particella 525**, Qualità: Ente Urbano, Consistenza 00.09.70 mq
(Sedime del fabbricato che racchiude l'unità oggetto di stima)

Coerenze e confini:

- Nord: Via Tombetta
- Sud: mapp. 521
- Ovest: Via Quattro Rusteghi
- Est: mapp. 152, 154

Salvo altri più esatti ed attuali

Conformità catastale

Lo stato di fatto del bene oggetto di stima trova sostanziale riscontro con la documentazione catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio.

Si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in vendita è composto dalla piena proprietà di un negozio al piano terra, con annesso sottonegozio nel seminterrato, il tutto ricompreso in un più ampio edificio condominiale

Caratteristiche zona:

il bene è collocato a Verona (VR), in Via Quattro Rusteghi, nel quartiere "Borgo Roma", in una zona semicentrale a sud del centro cittadino, in un'area a destinazione edilizia prevalentemente residenziale, formata da edifici di cinque/sei piani.

Gli edifici prospettano su strade secondarie e ospitano ai piani terreni negozi generici, servizi alla persona ed agenzie.

L'area è limitrofa a "Verona Fiera" la quale racchiude i padiglioni fieristici della città.

La possibilità di accesso con mezzi di trasporto privati è sufficiente, mentre gli spazi per la sosta disponibili in zone riservate appaiono insufficienti.

La comunicazione con il centro del capoluogo è garantita anche con autobus urbani.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene non è occupato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.1.4 Altre trascrizioni e limitazioni d'uso:

Non ne risultano nel ventennio esaminato.

4.2 Altri vincoli ed oneri giuridici

4.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria a favore di*

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [redacted] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Verona in data 16/12/2008 ai nn. R.G. 52753, R.P. 10363.
Importo totale: € 194.697.763,02.; Importo Capitale: € 77.879.105,21.

- *Ipoteca volontaria a favore di*

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [redacted] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Verona in data 16/12/2008 ai nn. R.G. 52753, R.P. 10364.
Importo totale: € 194.697.764,67.; Importo Capitale: € 77.879.105,87.

- *Ipoteca volontaria a favore di*

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [redacted] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Verona in data 16/12/2008 ai nn. R.G. 52753, R.P. 10365.
Importo totale: € 194.697.764,67.; Importo Capitale: € 77.879.105,87.

- *Ipoteca volontaria a favore di*

contro

derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a rogito del Notaio [redacted] di Rho (MI), Rep. n. 4778/2480
in data 28/11/2008,
iscritta a Verona in data 16/12/2008 ai nn. R.G. 52753, R.P. 10366.
Importo totale: € 87.023.857,37.; Importo Capitale: € 34.809.542,95.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuno

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuno

4.2.5 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle citate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: il fabbricato NON soddisfa i requisiti della visitabilità e dell'adattabilità ai soggetti diversamente abili dotati di sedia a ruote.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Sarà cura del futuro aggiudicatario del bene assumere informazioni di dettaglio presso l'Amministratore di Condominio in ordine ai millesimi di proprietà, alle dotazioni condominiali (ivi compreso il riscaldamento), ai bilanci consuntivo e preventivo, alle spese medie annue di gestione dell'immobile, ad eventuali spese scadute e/o straordinarie già deliberate o in fase di approvazione.

Attestazione Prestazione Energetica:

Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: III

Ulteriori avvertenze:

- Ai sensi e per gli effetti del DM 22/01/2008 n. 37 e smi, si precisa che l'immobile è sprovvisto della certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

- PRESENZA DI AMIANTO: Da un esame della documentazione fornita, si rileva che negli anni 2010 e 2011 sono state svolte alcune indagini ambientali presso l'unità immobiliare oggetto di stima, finalizzate ad appurare la presenza, il grado di concentrazione e lo stato di conservazione dell'amianto presente nelle pannellature perimetrali (sia esterne che interne), ivi presenti, oltre che la concentrazione di fibre aerodisperse negli ambienti interni. Sebbene dai sondaggi non emergano rilevanti fattori di rischio, considerato il tempo trascorso, si segnala la necessità di effettuare ulteriori indagini e campionamenti, con la necessità di operare interventi di bonifica/rimozione delle parti ammalorate secondo norma di legge.

A tal riguardo si evidenzia che il costo approssimativo per la sola bonifica delle pareti con presenza di cemento amianto potrebbe ammontare ad € 15.000,00 oltre IVA in misura di legge, oltre agli ulteriori costi di ripristino e sostituzione dei tamponamenti.

Per ulteriori e più dettagliate informazioni si rimanda al report ambientale allegato alla presente relazione di stima.

Di tutto quanto sopra elencato se n'è tenuto forfetariamente conto nella valutazione del bene, precisando che per eventuali ed ulteriori aspetti/vizi/difformità non rilevate nel corso delle attività peritali e non riportate nel presente elaborato, viene applicata una decurtazione del 15% al valore di stima per l'assenza di garanzia dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni oggetto di stima risultano conferiti dalla società

al

In virtù dell'atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso del Notaio di Rho (MI) del 28/11/2006 Rep. 2385, trascritto a Verona il 22/12/2006 RG 64635 RP 37524 successiva rettifica del Notaio di Rho (MI) del 02/03/2007 Rep. 2634 trascritto a Verona il 23/03/2007 RG 14749 RP 8596 e successivo atto ricognitivo del Notaio di Milano del 10/11/2008 Rep. 22619

Precedenti provenienze nel ventennio:

- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio di Milano del 03/05/2005 Rep. 44562/6859 trascritto a Verona il 26/05/2005 RG 21468 RP 13878 da a

- Atto di conferimento in società del Notaio di Milano del 21/12/2004 Rep. 313022 trascritto a Verona il 15/01/2005 RG 1395 RP 860 e successivo atto di rettifica del Notaio di Milano del 10/03/2005 Rep. 316944 trascritto a Verona il 21/03/2005 RG 10706 RP 6694 da a

- Atto di conferimento in società del Notaio di Milano del 27/03/2003 Rep. 279298 trascritto a Verona il 19/04/2003 RG 16367 RP 10670 da a

- Atto di fusione di società del Notaio di Genova del 19/06/2002 Rep. 70601 da a (nota di trascrizione non presente)

- Atto di conferimento in società del Notaio di Verona del 26/12/1991 Rep. 67963 trascritto a Verona il 31/01/1994 RG 3386 RP 2045 da

7. PROFILI AUTORIZZATIVI:

Sulla base della documentazione fornita dalla committenza e da un esame dei titoli di provenienza afferenti anche ad unità immobiliari di proprietà di terzi, con particolare riferimento al sub. 31 (ex subb 31 e 18), un tempo appartenente al fondo patrimoniale ed oggetto di recente compravendita (atto del Notaio [REDACTED] del 10/12/2018 Rep. 27.899), si rilevano le seguenti informazioni:

7.1 Autorizzazioni edilizie:

1) Licenza d'uso n. 01819/IV del 18/12/1969

Tipo Pratica: Licenza d'uso

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: fabbricato di nuova costruzione

Rilascio: 18/12/1969

Abitabilità Prot. n° 88237/69, san. 10466, del 20.11.1970.

2) Licenza di Costruzione PG 4764 n. 3409 sk/LL.PP. del 03/02/1972

Tipo Pratica: Licenza di Costruzione

Intestata a: [REDACTED]

Lavori di: installazione, in via precaria, di un padiglione prefabbricato ad uso uffici.

Rilascio: 23/02/1972

3) Concessioni edilizie in sanatoria (Condono Edilizio ex Legge 724/94)

Tipo Pratica: Condono Edilizio ex Legge 724/94

Intestata a: [REDACTED]

Rilascio:

- 03/12/1997 prot. gen. 25535/95 (domanda n. 1774/94/00)

relativa ad opere non valutabili in termini di volume e superficie per le parti comuni (riferita all'intero complesso condominiale)

- 12/03/1998 prot. gen. 25536/95 (domanda n. 1775/94/00)

relativa ad opere realizzate in difformità della licenza edilizia a concessione che non comportano aumenti della superficie utile o del colume assentito (riferita all'intero complesso condominiale)

- 01/12/1997 prot. gen. 25539/95 (domanda n. 1778/94/00).

relativa ad opere non valutabili in termini di volume e superficie, ampliamento ad uso commerciale di mq 79,00 (riferita all'unità oggetto di stima di cui al sub 30).

- Abitabilità Prot. n° 25546/95 (domanda n. 1785/94/00) del 01.12.1997.

- Abitabilità Prot. n° 25535/95 (domanda n. 1774/94/00) del 03.12.1997.

- Abitabilità Prot. n° 25536/95 (domanda n. 1775/94/00) del 12.03.1998.

Con riferimento alla succitata pratica di condono, si rilevano inoltre gli estremi delle seguenti, ulteriori concessioni edilizie, che con ogni probabilità risultano essere riferibili ad unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale non oggetto di stima:

- 01/12/1997 prot. gen. 25543/95 (domanda n. 1782/94/00).

- 01/12/1997 prot. gen. 25544/95 (domanda n. 1783/94/00).

- 01/12/1997 prot. gen. 25545/95 (domanda n. 1784/94/00).

- 01/12/1997 prot. gen. 25546/95 (domanda n. 1785/94/00).
- 01/12/1997 prot. gen. 25547/95 (domanda n. 1786/94/00).
- 01/12/1997 prot. gen. 25548/95 (domanda n. 1787/94/00).
- 01/12/1997 prot. gen. 25549/95 (domanda n. 1788/94/00).
- 01/12/1997 prot. gen. 25550/95 (domanda n. 1789/94/00).
- 01/12/1997 prot. gen. 25551/95 (domanda n. 1790/94/00).
- 01/12/1997 prot. gen. 25537/95 (domanda n. 1776/94/00).
- 01/12/1997 prot. gen. 25538/95 (domanda n. 1777/94/00).
- 06/12/1997 prot. gen. 25540/95 (domanda n. 1779/94/00).
- 18/02/1998 prot. gen. 25541/95 (domanda n. 1780/94/00).
- 05/12/1997 prot. gen. 25542/95 (domanda n. 1781/94/00).

In effetti, da un esame della documentazione fornita dalla committenza, si riscontra la presenza di un atto notorio rilasciato dall'allora Capo del Servizio Immobiliare e Tecnico della [REDACTED] nel quale si evince il contenuto della succitata pratica di condono che si riassume nelle seguenti n. 17 istanze:

ISTANZA n. 1 - Parti comuni:

- Modifica rampa scivolo; modifica sagoma parti comuni, modifica ,
sagoma poggiali del vano scala. Lavori eseguiti in corso d'opera senza
aumento di superficie.

Anno di ultimazione 1969

ISTANZA n. 2 -Piano 2° interrato:

- Modifica della sagoma dell'edificio e diversa distribuzione interna.

Lavori eseguiti in corso d'opera, senza aumento di superficie.

Anno di ultimazione 1969.

ISTANZA n. 3 - Mapp. n. 96 sub 1:

- Modifica della sagoma, della distribuzione interna al piano terra e 1° inter
rato, realizzazione scale di collegamento fra negozio al piano terra e
magazzini al piano primo interrato.

Anno di ultimazione 1969.

ISTANZA n. 4 - Mapp. n. 96 sub 2

A) Modifica della sagoma, della distribuzione interna e forometria al piano terra e 1° interrato.

Realizzazione scale di collegamento fra negozio al piano terra e magazzino al piano primo interrato.

Lavori eseguiti in corso d'opera.

Anno di ultimazione 1969.

B) Cambio destinazione d'uso da superficie non residenziale a superficie utile al piano terra. Lavori eseguiti in corso d'opera.

Anno di ultimazione 1969.

ISTANZA n. 5 - Mapp. n. 96 sub 30

A) Modifica della sagoma, della distribuzione interna e forometria, al piano terra e 1° interrato.

Lavori eseguiti in corso d'opera.

Anno di ultimazione 1969.

B) Ampliamento della superficie utile al piano terra.

Anno di ultimazione 1972.

ISTANZA n. 6 - Mapp. 96 sub 4

- Al piano primo: modifica distribuzione interna senza aumento di superficie, modifica forometria e spostamento poggiali. Lavori realizzati in corso d'opera.

Anno di ultimazione 1969.

ISTANZA n. 7 - Mapp. 96 sub 5

- Al piano primo: modifica distribuzione interna senza aumento di superficie, modifica forometria e spostamento poggiali. Lavori realizzati in corso d'opera.

Anno di ultimazione 1969.

ISTANZA n. 8 - Mapp. 96 sub 6

- Al piano primo: modifica distribuzione interna senza aumento di superficie, modifica forometria e spostamento poggiali. Lavori realizzati in corso d'opera.

Anno di ultimazione 1969.

ISTANZA n. 9 Mapp. 96 sub 7

- Al piano primo: modifica distribuzione interna senza aumento di superficie, modifica forometria e spostamento poggiali. Lavori realizzati in corso d'opera.

Anno di ultimazione 1969.

ISTANZA n. 10 Mapp. 96 sub 8

- Al piano secondo: modifica distribuzione interna senza aumento di superficie, modifica forometria e spostamento poggiali. Lavori realizzati in corso d'opera.

Anno di ultimazione 1969.

ISTANZA n. 11 Mapp. 96 sub 9

- Al piano secondo: modifica distribuzione interna senza aumento di superficie, modifica forometria e spostamento poggiali. Lavori realizzati in corso d'opera.

Anno di ultimazione 1969.

ISTANZA n. 12 Mapp. 96 sub 10

- Al piano secondo: modifica distribuzione interna senza aumento di superficie, modifica forometria e spostamento poggiali. Lavori realizzati in corso d'opera.

Anno di ultimazione 1969.

ISTANZA n. 13 Mapp. 96 sub 11

- Al piano secondo: modifica distribuzione interna senza aumento di superficie, modifica forometria e spostamento poggiali. Lavori realizzati in corso d'opera.

Anno di ultimazione 1969.

ISTANZA n. 14 - Mapp. 96 sub 12

- Al piano terzo: modifica distribuzione interna senza aumento di superficie, modifica forometria e spostamento poggiali. Lavori realizzati in corso d'opera.

Anno di ultimazione 1969.

ISTANZA n. 15 - Mapp. 96 sub 13

- Al piano terzo: modifica distribuzione interna senza aumento di superficie, modifica forometria e spostamento poggiali. Lavori realizzati in corso d'opera.

Anno di ultimazione 1969.

ISTANZA n. 16 - Mapp. 96 sub 14

- Al piano terzo: modifica distribuzione interna senza aumento di superficie, modifica forometria e spostamento poggiali. Lavori realizzati in corso d'opera.

Anno di ultimazione 1969.

ISTANZA n. 17 - Mapp. 96 sub 15

- Al piano terzo: modifica distribuzione interna senza aumento di superficie, modifica forometria e spostamento poggiali. Lavori realizzati in corso d'opera.

In merito alla conformità edilizia:

All'esito del sopralluogo condotto in loco, per quanto potuto accertare e da una disamina della documentazione fornita dalla Committenza, la quale, considerata anche l'epoca di presentazione della maggior parte delle pratiche edilizie, risulta caratterizzata da disegni parzialmente non quotati, si ritiene che lo stato di fatto del bene oggetto di stima trovi sostanziale rispondenza negli elaborati grafici allegati ai succitati titoli edilizi.

Si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato: Piano degli Interventi

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68 il bene ricade in ZTO B

Dal P.I. vigente viene classificato come tessuto con edificazione mista di cui all'art. 104 delle NTO

Si rileva inoltre:

- vicolo sismico classe 2 di cui all'art. 31 delle NTO
- area di ricarica degli acquiferi di cui all'art. 39 delle NTO
- vulnerabilità intrinseca degli acquiferi di cui all'art. 43 delle NTO
- Infrastrutture della mobilità, ferrovie, tramvie, aeroporti ed altre infrastrutture strategiche di cui all'art. 52 delle NTO
- Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici di cui all'art. 55 delle NTO

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **quota di 1/1 di piena proprietà di un negozio posto al piano terra con annesso sottonegozio al piano seminterrato**

Trattasi di un negozio ubicato al piano terra, con annesso sottonegozio al piano seminterrato, facente parte di un più ampio edificio condominiale costruito nel 1969.

Strutturalmente il fabbricato presenta struttura mista in cemento armato e muratura, solai in laterocemento, mentre la porzione ubicata a sud, oggetto di un ampliamento avvenuto nel 1972, si caratterizza da telai in acciaio e pannelli di tamponamento in cemento-amianto. Lo stato di conservazione è modesto e si rileva la necessità di effettuare consistenti interventi a carattere manutentivo, con particolare riferimento ad alcune problematiche di infiltrazione afferenti alla copertura piana dell'ampliamento, unitamente alla necessità di effettuare la bonifica dell'amianto in alcune componenti architettoniche del bene.

Inoltre, l'intero immobile necessita di essere adeguato/consolidato dal punto di vista strutturale ed impiantistico, con interventi di ristrutturazione votati anche all'efficientamento energetico.

L'accesso avviene dall'ingresso esclusivo ubicato al civico 5 di Via Quattro Rusteghi, mentre il sottonegozio è raggiungibile attraverso il vano scala condominiale collocato al civico 3 o mediante la rampa carraia posta a sud.

L'unità oggetto stima è composta da un unico ampio locale ad uso negozio, ulteriori due locali accessori collocati in zona retrostante ed un WC.

Internamente si rilevano pavimenti in linoleum, pareti intonacate e dipinte, porte e serramenti in alluminio e vetro, il bagno risulta dotato di elementi sanitari e si presenta rivestito in ceramica.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idro-sanitario, mentre il riscaldamento è di tipo condominiale ed è garantito da una caldaia a gasolio e radiatori a parete, l'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico.

Tutti gli impianti necessitano di un controllo ed un eventuale adeguamento alle vigenti norme in materia da parte di ditte specializzate.

La superficie esterna lorda è di circa 203,90 mq.

Al piano seminterrato il negozio è dotato di un sottonegozio ad uso ripostiglio di circa 98,45 mq, direttamente collegato con l'autorimessa condominiale.

La superficie esterna lorda parametrata, calcolata sulla base del Sistema Italiano di Misurazione risulta pari a 253,12 mq ed è determinata a seguito dell'attribuzione dei seguenti coefficienti di equiparazione:

- Superficie principale: 203,90 mq x 1,00
- Sottonegozio: 98,45 mq x 0,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si adotta il metodo sintetico comparativo (MCA – Market Comparison Approach), basato sul raffronto con altri beni simili dei quali sono noti i recenti prezzi di mercato.

Nella stima del bene si considerano le caratteristiche estrinseche (relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere ed alla zona in particolare in cui è ubicato il fabbricato) ed intrinseche (proprie del fabbricato, che riguardano la sua tipologia, le sue dotazioni, l'età, il suo stato di conservazione ed efficienza), inoltre, si tiene in considerazione la situazione contingente del mercato immobiliare, con particolare riferimento al territorio ove ricade il cespite.

Per l'applicazione del metodo si sono effettuate specifiche ricerche di settore, finalizzate al reperimento di prezzi certi di recenti compravendite ed a tal riguardo si sono adottati i seguenti comparabili:

- Comparabile 1: compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 12/07/2023 Rep. 6489 relativa ad un negozio sito in Via Centro [REDACTED]
- Comparabile 2: compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 06/04/2023 Rep. 6577 relativa ad un negozio sito in Via Tombetta [REDACTED]
- Comparabile 3: compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] a del 06/04/2023 Rep. 6577 relativa ad un negozio sito in Via Tombetta [REDACTED]

Per il procedimento analitico di determinazione del valore del bene oggetto di stima, si rimanda al tabulato prodotto in allegato al presente elaborato.

8.2 Fonti di informazione:

Indagini di mercato, ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona, conoscenza personale dello scrivente, raffronto con i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate.

A. Valutazione immobile

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Complessivo (€)
Commerciale	253,12	80.554,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi	€ 12.083,10
---	-------------

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore quota immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 68.470,90
Prezzo di vendita (arrotondato) del lotto:	€ 68.500,00

Allegati:

- documentazione catastale
- documentazione urbanistica
- atti di provenienza
- report ambientali per la presenza di amianto
- documentazione fotografica
- tabulato di stima immobile

25 Settembre 2024

L' Esperto alla stima

Ing. Enrico Zambon