

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILI

### A) INCARICO

Lo scrivente dott. ing. Luigi Cipriani iscritto all'ordine degli Ingegneri di Verona (Sez. A), all'Ordine degli Architetti PPC come Pianificatore iunior al n. 2.495, al Ruolo Nazionale dei Periti Assicurativi al n° 4.179 ed all'Albo Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Verona, con studio professionale in Verona, Via Jacopo Forni n° 31, è stato incaricato per redigere la valutazione dei beni immobili della società in oggetto; l'indagine è stata sviluppata sulla base della documentazione fornita; lo scrivente ha acquisito la documentazione presente presso gli uffici del catasto.



## **B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Al fine di individuare i beni immobili in capo alla ditta \_\_\_\_\_ sono state effettuate ricerche presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio di Verona e realizzate ricerche per codice fiscale e nominativo della ditta:

- \_\_\_\_\_ con sede in SOMMACAMPAGNA, c.f.

Dalle indagini effettuate sono emersi in ditta catastale alla società immobili situati nella provincia di Verona e nella Provincia di Mantova; in particolare intestati catastalmente alla società Scaligera Immobiliare 2000 sono emersi i seguenti immobili:

### **PROVINCIA DI VERONA**

- **Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)**

Catasto fabbricati - foglio 2 (Comune censuario di San Giovanni Lupatoto):

- particella **199**, sub **30**, categoria C/6;
- particella **199**, sub **83**, categoria A/10;
- particella **199**, sub **84**, categoria A/10;
- particella **199**, sub **86**, categoria A/10;

- **Comune di Sommacampagna (VR)**

Catasto fabbricati - foglio 22 (Comune censuario di Sommacampagna):

- particella **66**, sub **1**, categoria D/1;
- particella **66**, sub **2**, categoria A/3;
- particella **66**, sub **3**, categoria C/6;
- particella **375**, sub **1**, categoria D/1;

Catasto terreni - foglio 22 (Comune censuario di Sommacampagna):

- particella **360**, qualità sem. irr. arb., superficie 198 mq;
- particella **361**, qualità sem. irr. arb., superficie 766 mq;

  
dott. ing. Luigi Cipriani

**C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di perizia, come indicato nell'identificazione catastale, sono situati nella provincia di Verona e nella provincia di Mantova ed in particolare nel comune di San Giovanni Lupatoto, Verona, Villafranca di Verona, Sommacampagna e Castel d'Ario.

Gli immobili consistono in:

**PROVINCIA DI VERONA**

• **Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)**

Catasto fabbricati - foglio 2 (Comune censuario di San Giovanni Lupatoto):

- particella **199**, sub **30**, posto auto scoperto;
- particella **199**, sub **83**, ufficio;
- particella **199**, sub **84**, ufficio;
- particella **199**, sub **86**, ufficio;

- **Comune di Sommacampagna (VR)**

**Catasto fabbricati - foglio 22 (Comune censuario di Sommacampagna):**

- particella **66**, sub **1**, opificio con uffici;
- particella **66**, sub **2**, abitazione (ora utilizzata come uffici);
- particella **66**, sub **3**, autorimessa;
- particella **375**, sub **1**, opificio;

**Catasto terreni - foglio 22 (Comune censuario di Sommacampagna):**

- particella **360**, terreno, superficie 168 mq;
- particella **361**, terreno, superficie 766 mq;

  
dott. ing. Luigi Cipriani

Vengono di seguito descritte singolarmente le unità immobiliari di proprietà della società dividendo gli immobili per comune di appartenenza:

### **COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR)**

Le unità immobiliari sono tutte situate all'interno del condominio posto tra via Ca Nova Zampieri e via Pastello nel comune di San Giovanni Lupatoto, nelle immediate vicinanze dell'ingresso alla strada Transpolesana e della zona industriale/artigianale del comune di San Giovanni Lupatoto.



#### **Posto auto scoperto (fg. 2, particella 199, sub 30)**

Il posto auto è collocato nell'area esterna del piano primo, sul retro del condominio all'interno del quale sono presenti gli uffici situati nel comune di San Giovanni Lupatoto (subalterni 83-84-86).

Si raggiunge per mezzo di rampe carraie poste ai lati del fabbricato o per mezzo di scale di collegamento tra i piani.

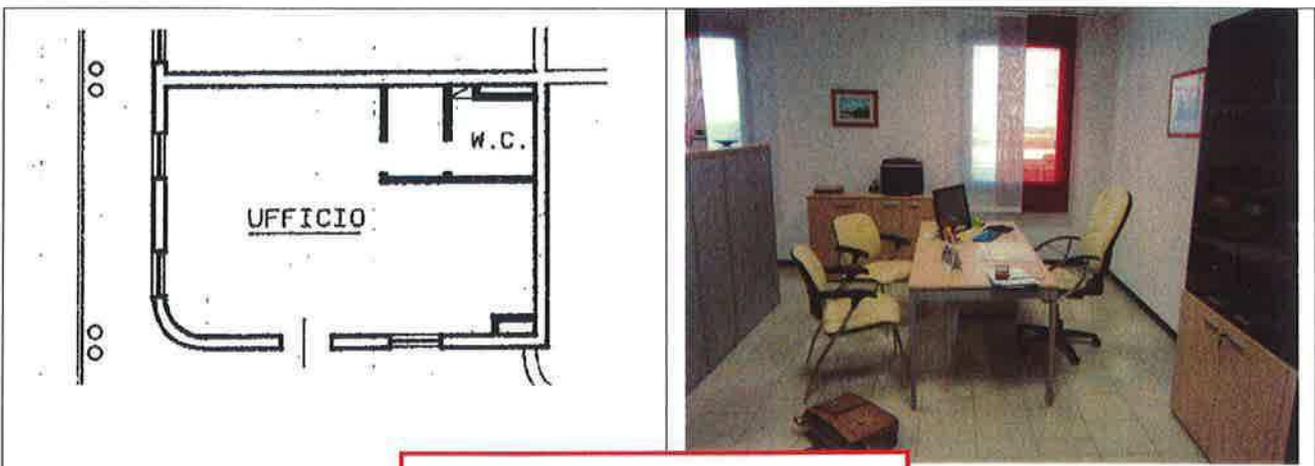
La pavimentazione è realizzata in blocchetti autobloccanti ed è delimitato da righe di blocchetti di colore rosso.



Planimetria catastale e ripresa fotografica

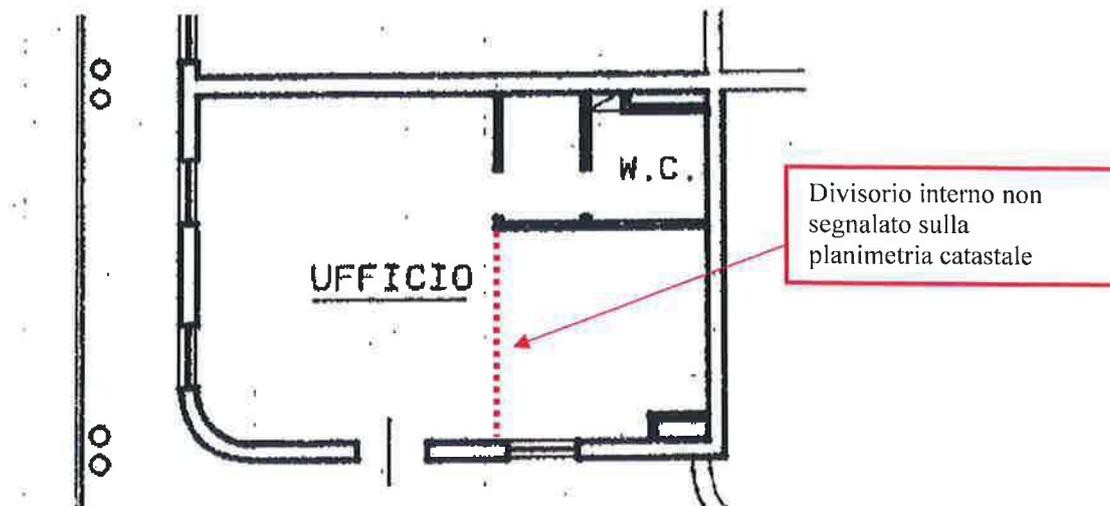
**Ufficio (fg. 2, particella 199, sub 83)**

L'unità immobiliare adibita ad ufficio è situata al piano quarto del condominio; vi si accede per mezzo di un ingresso pedonale posto su via Ca Nova Zampieri e si raggiunge per mezzo di scale interne, oltre ad ascensore posto all'interno del condominio.



Planimetria catastale e ripresa fotografica

All'interno dell'ufficio sono presenti pavimentazioni in mattonelle di ceramica, serramenti in alluminio e vetrocamera, porte interne in legno tamburato, impianti realizzati sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è presente l'impianto di aria condizionata. Nell'ufficio è stato realizzato un divisorio il quale suddivide il locale indicato sulla planimetria catastale come "open-space" in due locali:



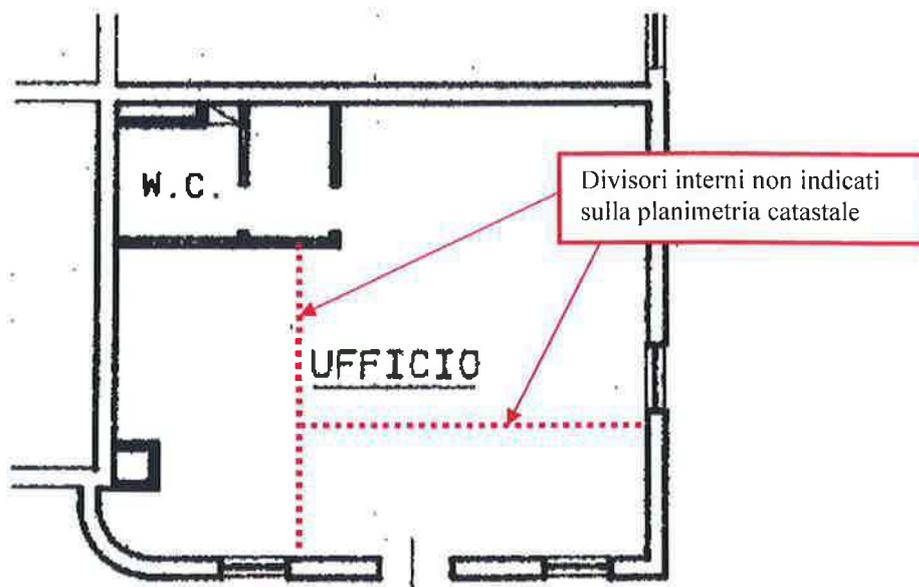
E' presente controsoffitto e l'altezza interna è pari a circa 270 cm.

#### Ufficio (fg. 2, particella 199, sub 84)

L'unità immobiliare adibita ad ufficio è situata al piano quarto del condominio e presenta le medesime caratteristiche dell'ufficio identificato con il subalterno 83.

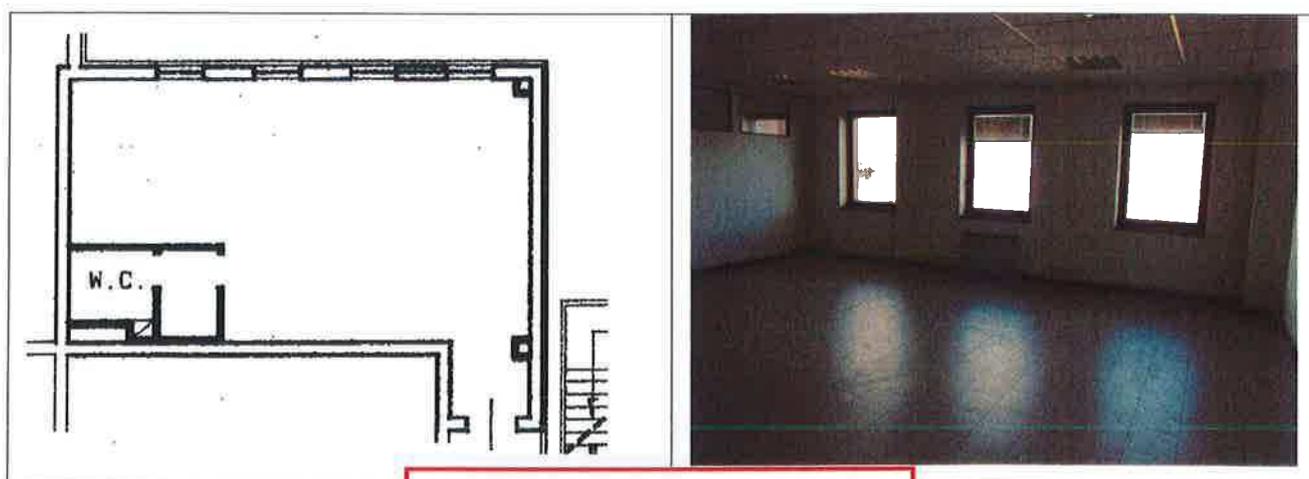


Anche in questo ufficio sono stati realizzati due divisori interni i quali dividono l'openspace indicato in planimetria in tre stanze:

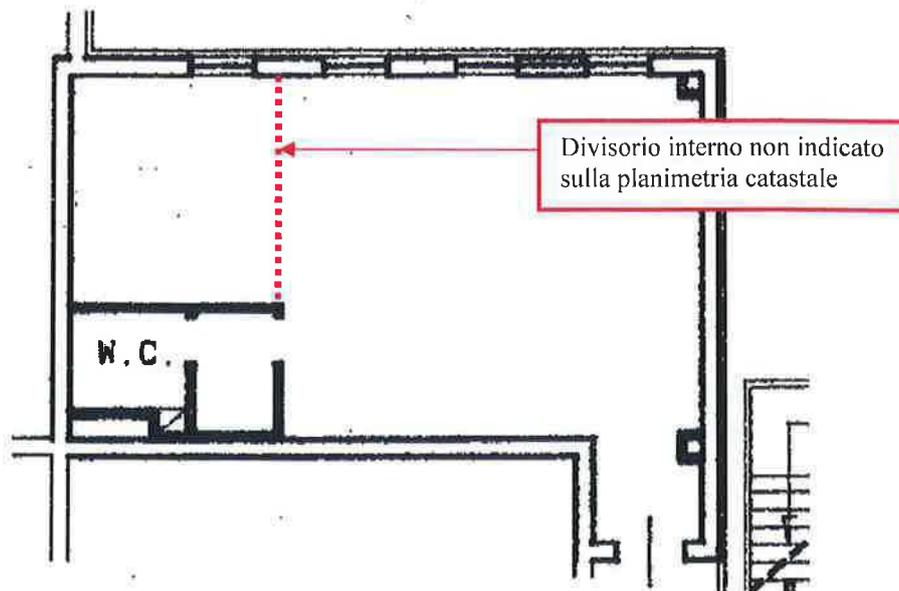


**Ufficio** (fg. 2, particella 199, sub 86)

L'unità immobiliare adibita ad ufficio è situata al piano quarto del condominio e presenta le medesime caratteristiche dell'ufficio identificato con il subalterno 83.



All'interno è stato realizzato un divisorio interno il quale divide "l'open-space" indicato in planimetria in due stanze:



## **COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR)**

Le unità immobiliari sono tutte situate nel comune di Sommacampagna, in via dell'industria al civico n. 50 nelle immediate vicinanze del centro del comune stesso.

Al fabbricato vi si accede per mezzo di accessi carrai e pedonali situati sulla pubblica via.

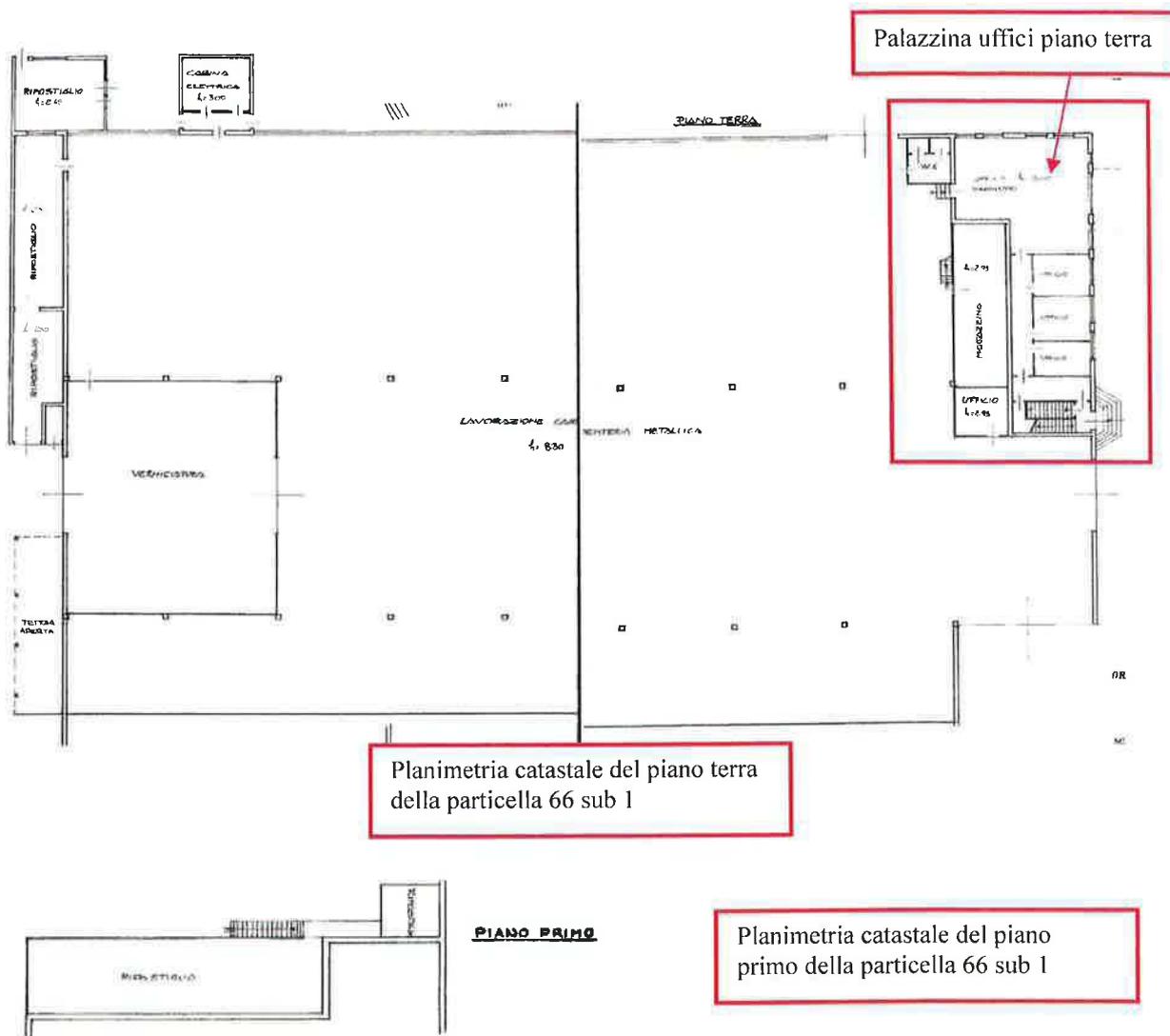


### **Opificio (fg. 22, particelle 66, sub. 1):**

La particella 66 sub 1 si sviluppa in due zone principali, la prima adibita a palazzina uffici, mentre la seconda adibita ad opificio.

La palazzina uffici si sviluppa nella parte fronte strada ed è costituita da tre piani fuori terra mentre il capannone si sviluppa ad un piano fuori terra ed è situato sul retro della palazzina uffici; nella planimetria catastale viene indicato che la palazzina uffici è realizzata a due piani fuori terra (piano terra e primo), mentre durante il sopralluogo è stato verificato che sono presenti tre piani.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile.



Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale è emerso che la sagoma dell'intero fabbricato non è variata, mentre la conformazione interna, specialmente nella zona uffici è difforme da quanto indicato sulla planimetria catastale.

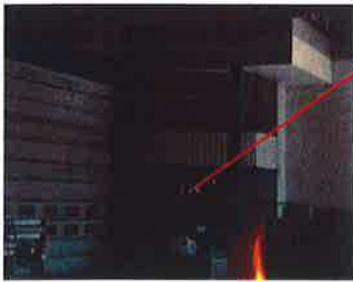
In particolare è stata ricavata una ulteriore zona uffici a sud della zona uffici indicata in planimetria, è stato installato un ascensore nella nuova zona uffici, la distribuzione interna degli uffici è variata e la zona di verniciatura è stata leggermente ridotta; si riporta di seguito uno schema indicativo con indicazione delle variazioni rilevate durante il sopralluogo nella zona uffici:

Ricavato un piccolo servizio igienico

Installata una parete attrezzata

Divisori non presenti

Piccola demolizione dell'ufficio per consentire il passaggio agevole di mezzi pesanti

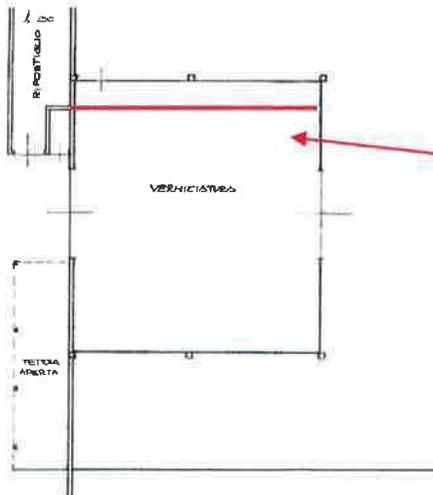


ascensore

Nuovo ingresso agli uffici

Nuova porzione di uffici

OR.



Superficie ridotta della zona di verniciatura

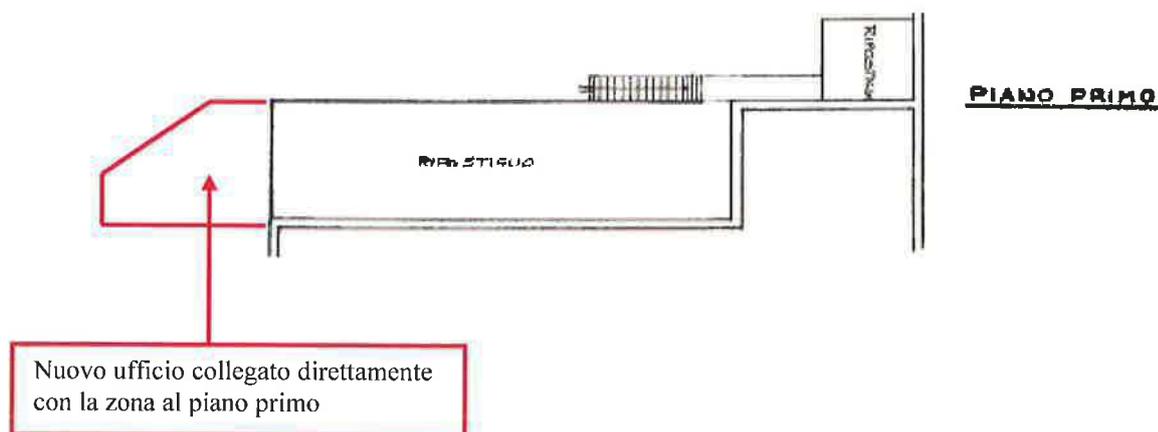
La struttura del capannone è realizzata con pilastri e travi in metallo e struttura di copertura realizzata da capriate in metallo; la copertura è realizzata a due falde con pannelli in fibrocemento e lamiera.

La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento; sono presenti inoltre numerosi basamenti utilizzati per l'installazione di macchinari pesanti utilizzati per le lavorazioni; le murature di tamponamento perimetrali sono realizzate in laterizio intonacate con sovrastanti pannelli in lamiera grecata.

All'interno del capannone sono installati alcuni carroporti; i portoni di collegamento tra i reparti sono realizzati in metallo e i serramenti sono in metallo e vetro.

Nella zona uffici gli impianti sono realizzati sottotraccia e l'impianto di riscaldamento è consentito per mezzo di ventilconvettori; è presente inoltre l'impianto di aria condizionata.

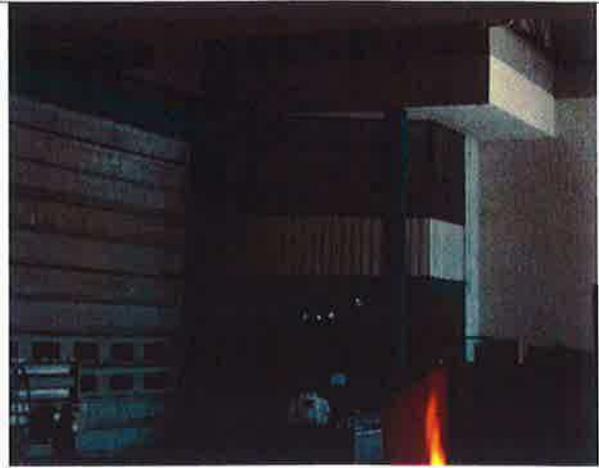
Al piano primo è presente un locale adibito ad ripostiglio il quale attualmente è utilizzato come sala riunioni; in aderenza al ripostiglio è stato realizzato un piccolo ufficio il quale si affaccia con ampie vetrate sulla zona produzione



Il nuovo piccolo ufficio è situato al di sopra dell'ufficio al piano terra posizionato verso la zona interna del capannone il quale è stato modificato nella sagoma per consentire il passaggio dei mezzi pesanti (cfr. schema di pag. 24)



Planimetria del piano terra della particella sub 1 con indicazione dell'ufficio modificato nella sagoma



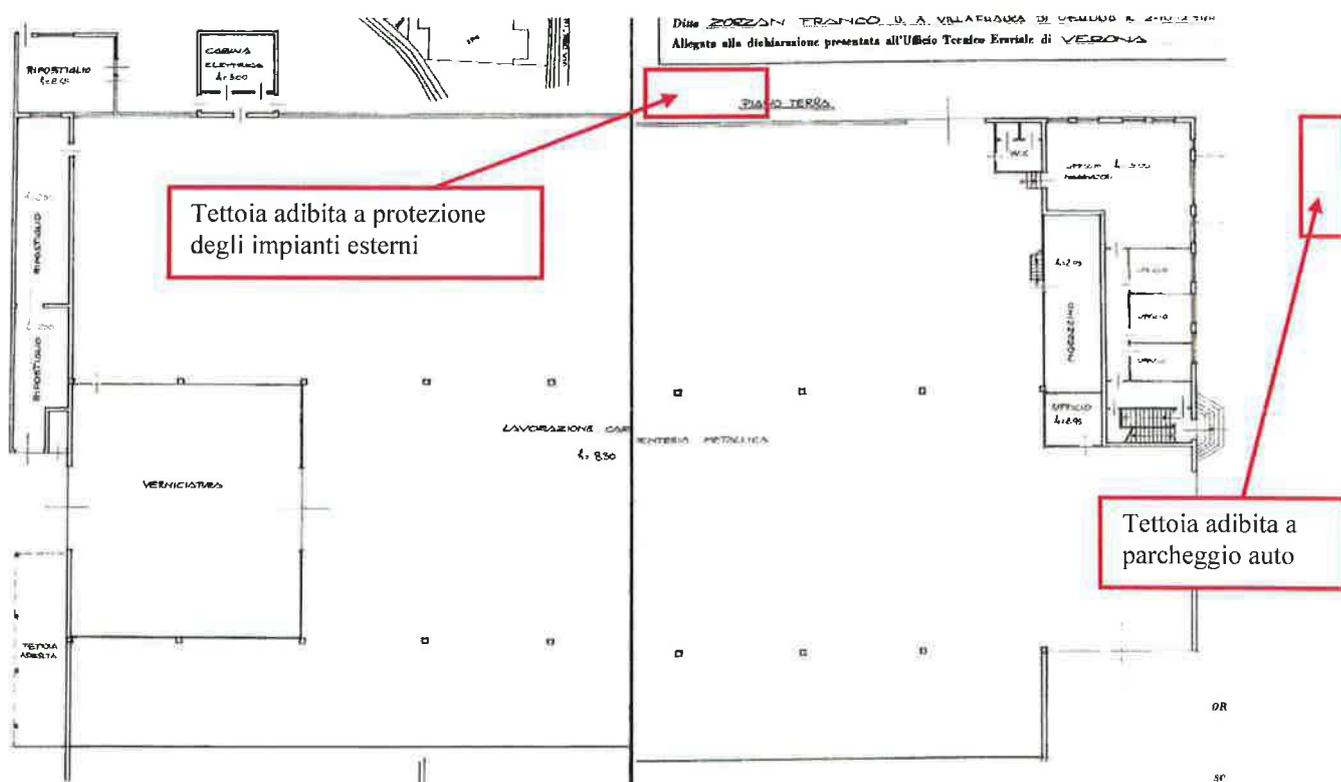
Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche del capannone e degli uffici:





Realizzati in aderenza alla struttura principale, sono presenti delle tettoie e dei ripostigli; è stata rilevata inoltre la presenza di due tettoie non indicate nella planimetria catastale la prima situata sul fronte strada adibita a parcheggio auto mentre la seconda, situata sul lato nord del fabbricato, adibita a protezione degli impianti esterni.

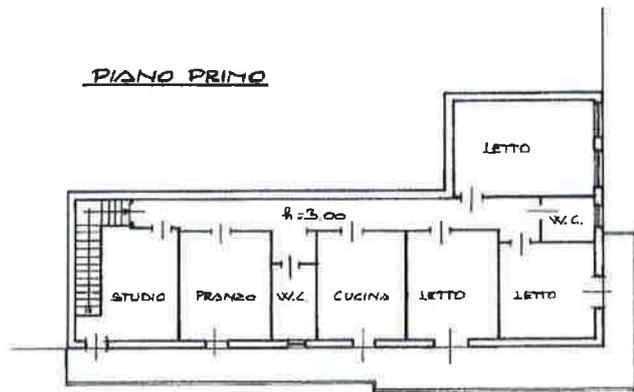
Nello schema che segue, viene indicata la posizione indicativa delle tettoie non indicate sulla planimetria catastale:



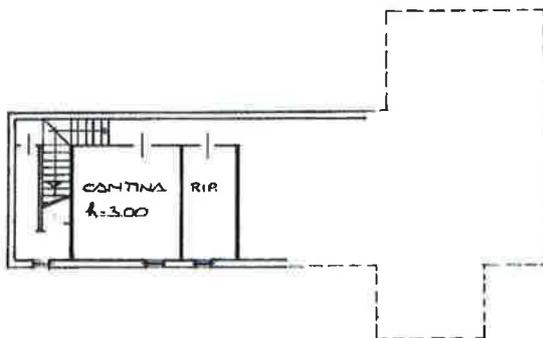
dott. ing. *Luigi Cipriani*

**Abitazione – attualmente adibita ad uffici (fg. 22, particelle 66, sub. 2):**

La particella 66 sub 2 catastalmente viene indicata come abitazione situata al piano primo della palazzina uffici realizzata in aderenza al capannone, con cantina e ripostiglio di pertinenza al piano seminterrato; di fatto l'abitazione è utilizzata come uffici e si sviluppa sopra la zona uffici della particella 66 sub 1.

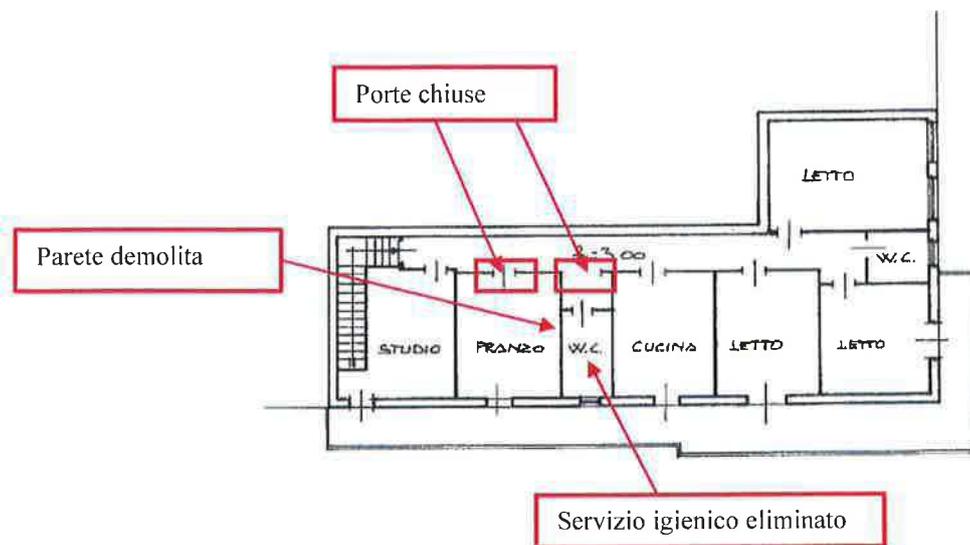


Planimetria catastale della particella 66 sub 2 - piano primo

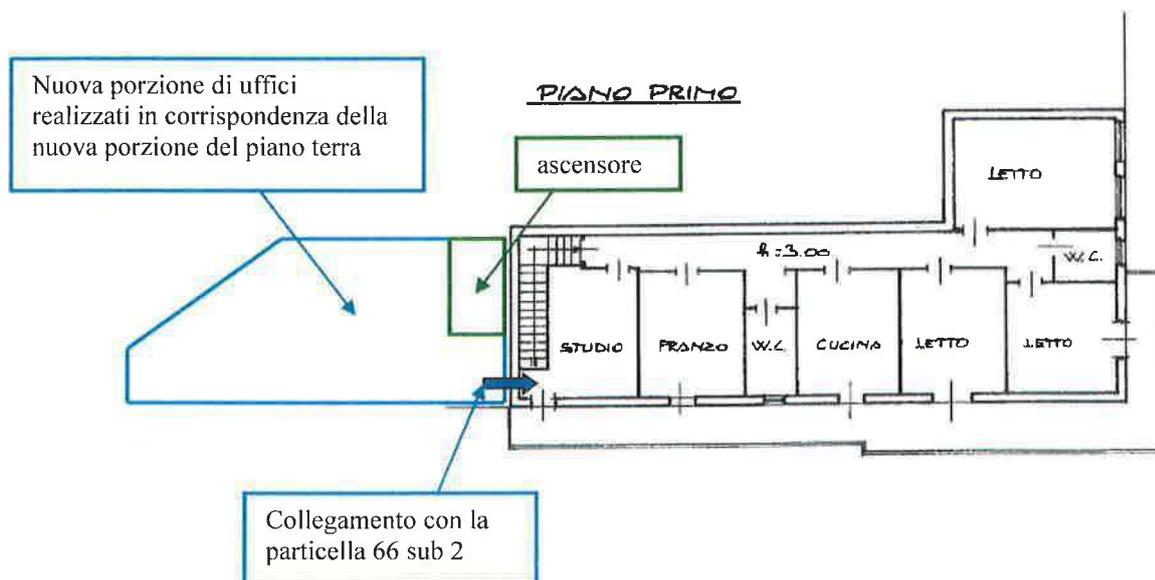


Planimetria catastale della particella 66 sub 2 – piano seminterrato

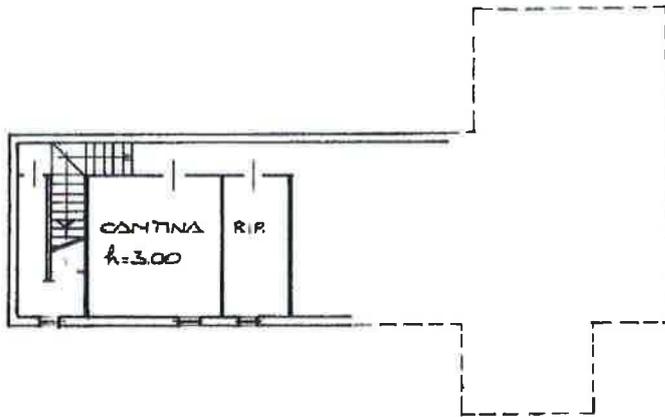
La distribuzione interna dei locali è lievemente difforme da quanto indicato sulla planimetria catastale, è stato demolito un divisorio interno inoltre è stato eliminato un servizio igienico; si riporta di seguito uno schema con indicazione indicativa delle difformità rilevate nel corso del sopralluogo:



Si evidenzia che la nuova zona uffici rilevata al piano terra (indicata con colore azzurro nello schema a pag. 24) si estende anche al piano primo ed è collegata direttamente con la particella 66 sub 2.

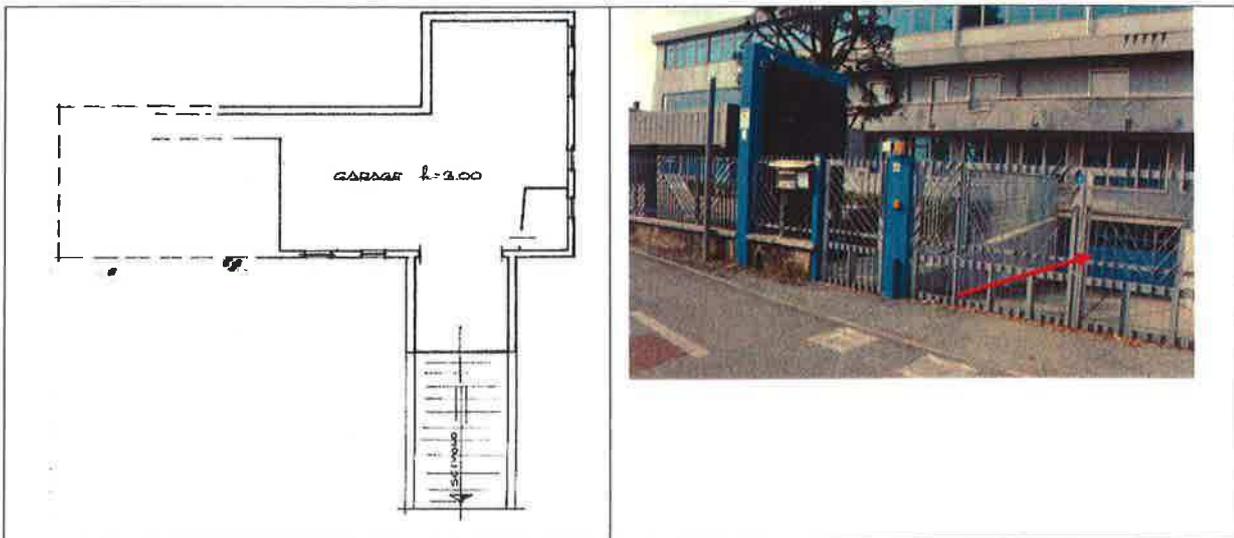


La cantina di pertinenza della particella 66 sub 2 è situata al piano seminterrato ed è collegata direttamente con l'autorimessa identificata con la particella 66 sub 3; si raggiunge per mezzo di scale interne al fabbricato ed attualmente è utilizzata come archivio:



**Autorimessa (fg. 22, particelle 66, sub. 3):**

L'unità immobiliare adibita ad autorimessa è situata al piano seminterrato; vi si accede per mezzo di un cancello carraio posto sulla pubblica via ed è protetta da un cancello in metallo:



L'autorimessa è collegata direttamente con la cantina di pertinenza della particella 66 sub 2.

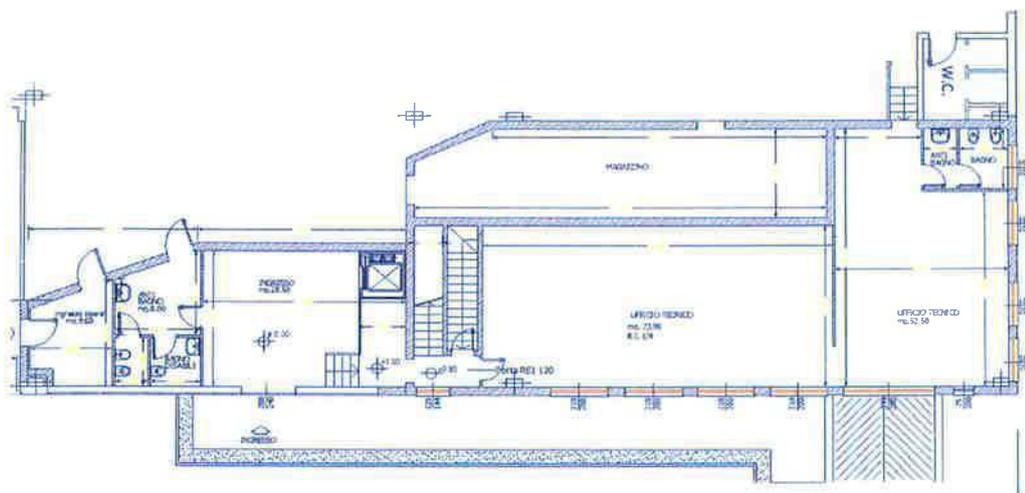
**NOTA**

Al piano secondo della palazzina uffici situata, sul fronte strada, sono stati ricavati degli ulteriori spazi adibiti ad ufficio; detti spazi non sono indicati in nessuna planimetria catastale ma secondo quanto riferito è in corso un iter amministrativo con il quale verranno sistemate tutte le difformità rilevate nel corso del sopralluogo (iter amministrativo relativo a tutta la zona uffici).

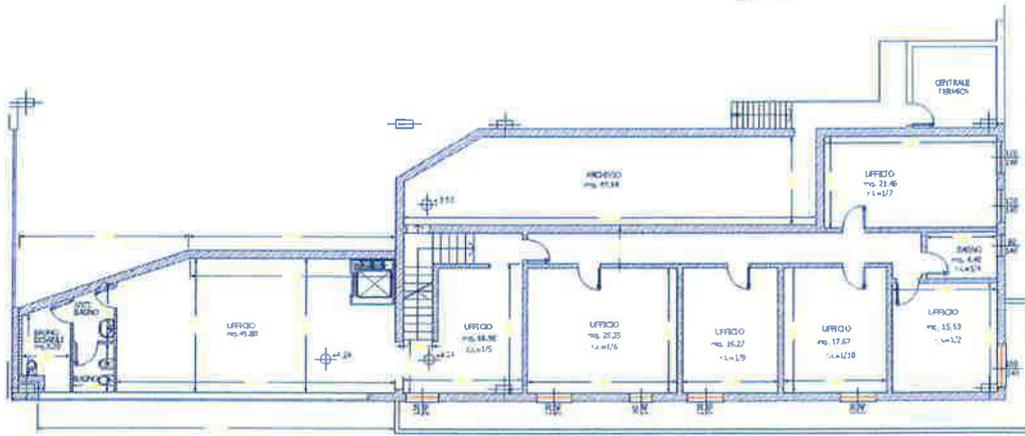
dott. ing. Luigi Cipriani

Nello schema che segue vengono inserite le nuove distribuzioni interne della palazzina adibita ad uffici; viene indicata inoltre la conformazione del secondo piano il quale non è indicato in nessuna planimetria catastale.

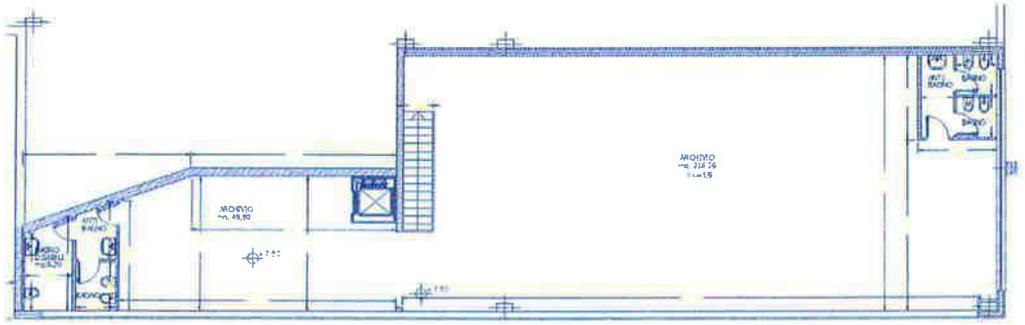
Le planimetrie sotto inserite sono state consegnate dalla società riferendo che le stesse sono indicate nelle tavole grafiche di progetto che sono state consegnate agli uffici tecnici del comune di Sommacampagna per poter così regolarizzare la situazione amministrativa dell'intero immobile:



Piano terra  
palazzina uffici



Piano primo  
palazzina uffici



Piano secondo  
palazzina uffici

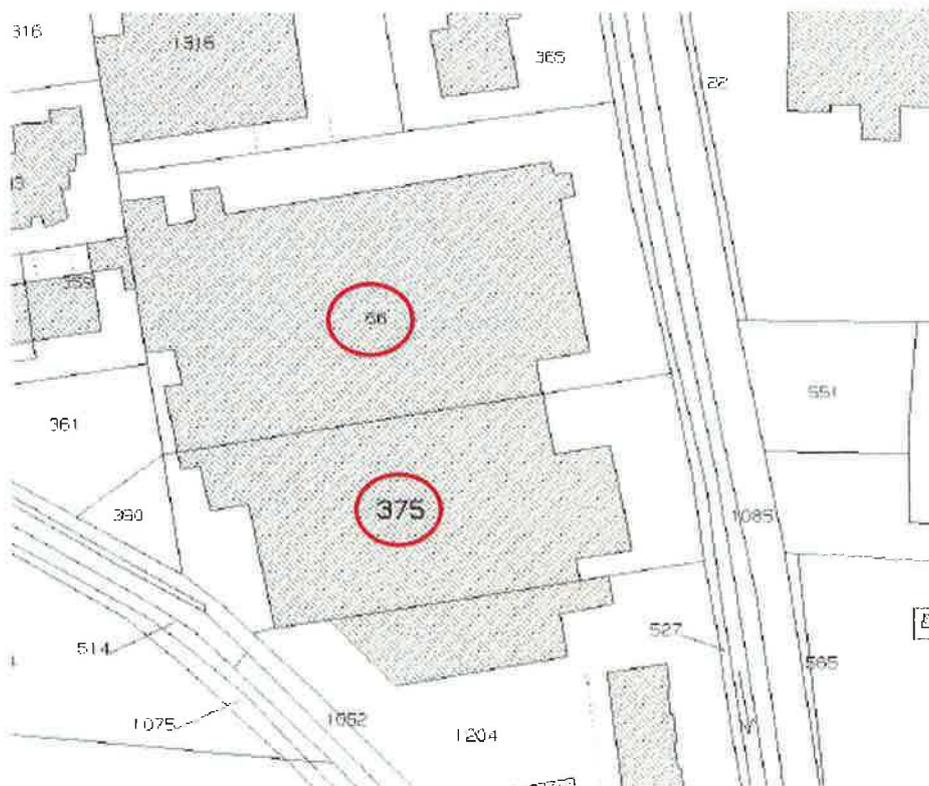
dott. ing. Luigi Cipriani

La società attraverso il geom. Luca Muchon ha comunicato allo scrivente che l'iter della pratica amministrativa è in corso di definizione e si sta avviando verso la conclusione; inoltre la pratica ha già avuto parere favorevole da parte della commissione (cfr. comunicazione e-mail del 22.04.2014).

Le superfici degli uffici sono state in ogni caso calcolate anche sulla base delle planimetrie sopra inserite onde consentire una corretta indicazione degli spazi adibiti ad uffici e quelli relativi al capannone industriale.

**Opificio con uffici (fg. 22, particelle 375, sub. 1):**

Il fabbricato adibito ad opificio ed identificato catastalmente con la particella 375 sub 1 presenta le medesime caratteristiche dell'unità immobiliare identificata con la particella 66 sub 1 ed è collegata direttamente con la stessa come si evince dall'estratto di mappa sotto inserito:



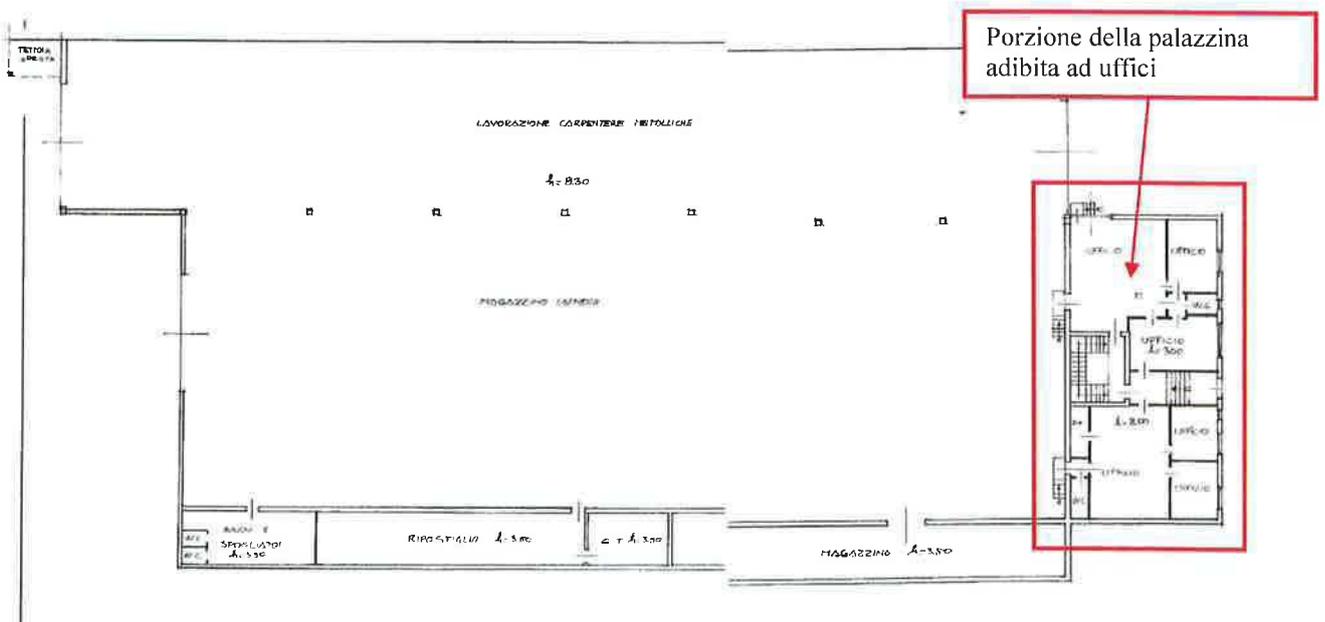
Sulla porzione di fabbricato situato sul fronte strada è presente un corpo di fabbrica adibito ad abitazione ed uffici il quale si sviluppa a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato ed un piano seminterrato.



Gli uffici di pertinenza della particella 375 sub 1 sono situati al piano terra della palazzina e sono collegati direttamente al capannone industriale.

Sulla porzione sud del capannone sono presenti dei locali adibiti a bagni, spogliatoi, ripostigli e uffici per il controllo dei macchinari, tutti collegati con il capannone principale.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



dott. ing.  Luigi Cipriani

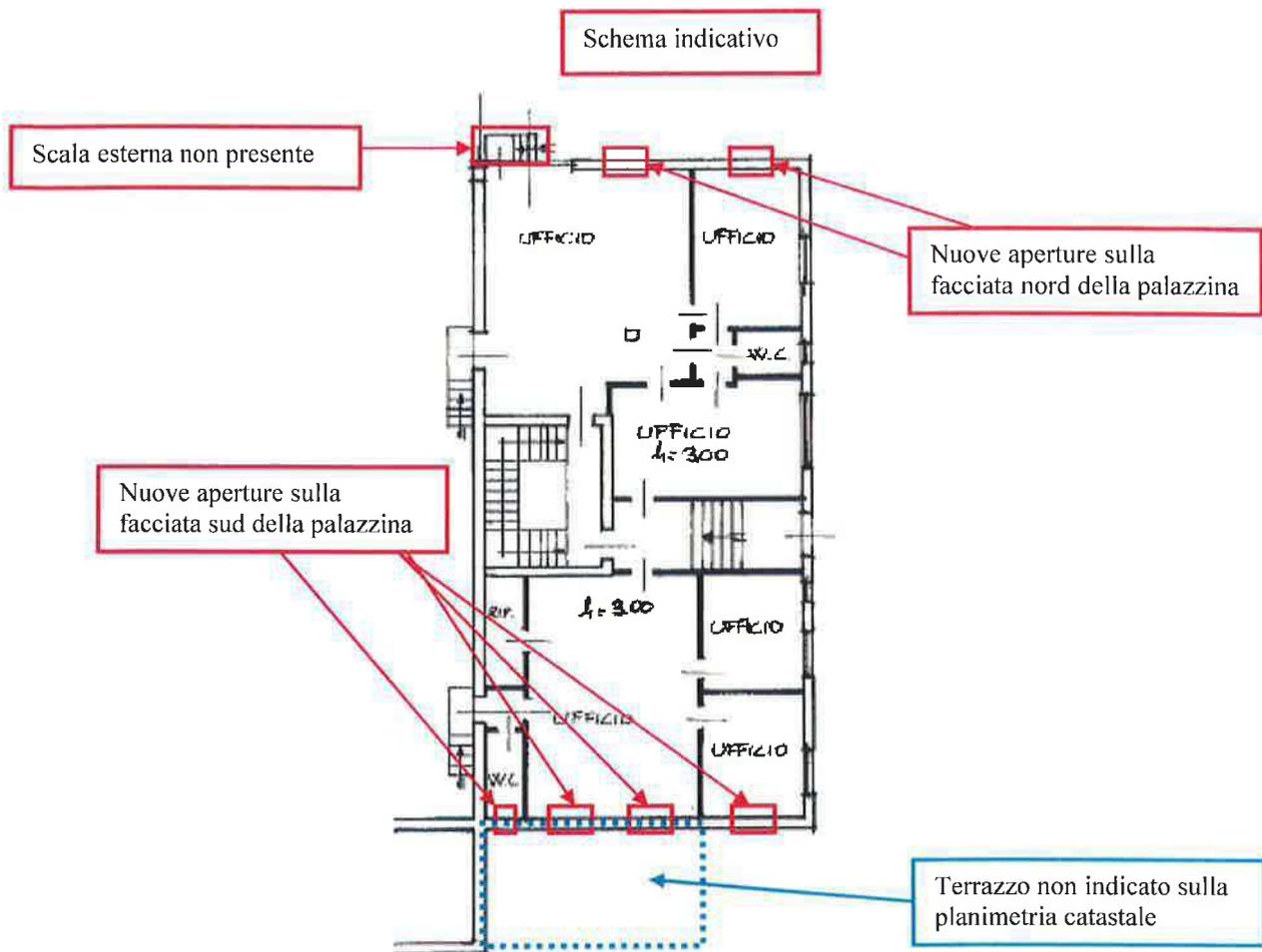
Il capannone presenta le medesime finiture dell'immobile identificato con la particella 66 sub 1.

La porzione della palazzina adibita ad uffici presenta struttura principale costituita da pilastri e travi in c.a. e solai in laterocemento, mentre le murature perimetrali sono realizzate in muratura intonacate a civile.

I serramenti sono realizzati in alluminio e vetro, mentre le porte interne sono il legno tamburato; la pavimentazione è realizzata in mattonelle di ceramica.

Gli impianti sono realizzati sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è dotato di radianti in metallo.

È stato rilevato che sulla facciata sud e sulla faccia nord della porzione adibita ad uffici sono state aperte delle finestre e delle porte finestre, mentre la distribuzione interna dei locali appare corrispondere sostanzialmente con quanto indicato sulla planimetria catastale; è stato realizzato inoltre una piccola terrazza sulla parte sud della palazzina adibita ad uffici (è stata asportata la scala esterna):

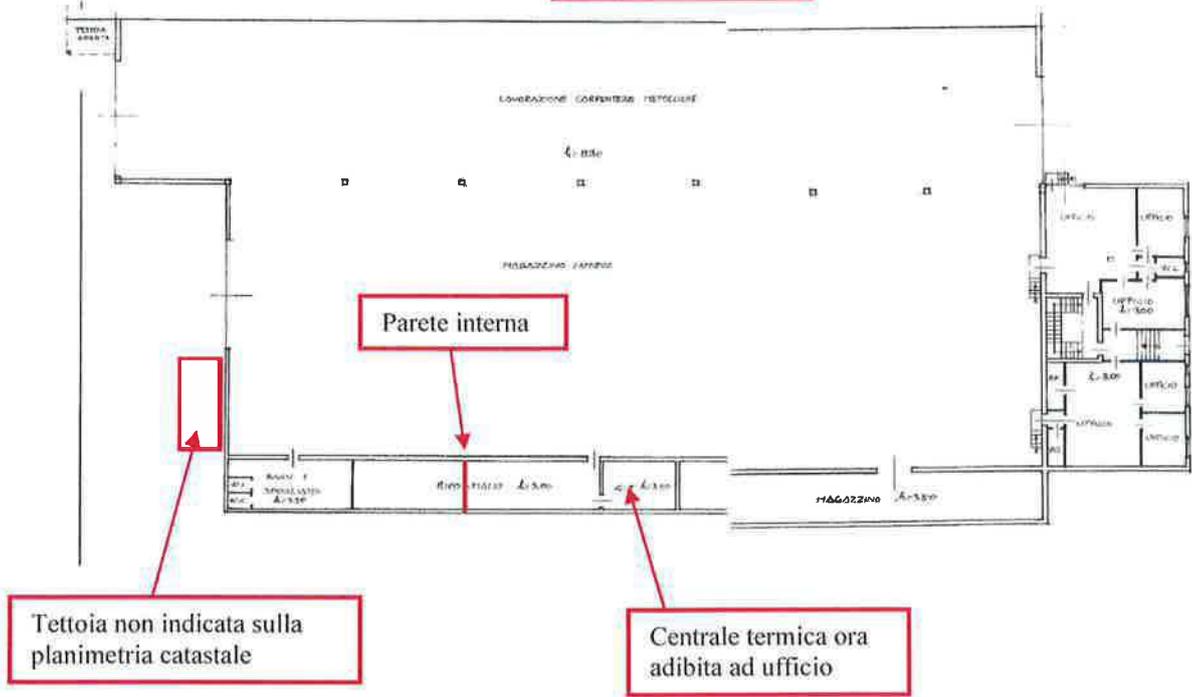


All'interno del capannone adibito alle lavorazioni sono installati alcuni macchinari oltre a carroporti utilizzati per la movimentazione del materiale.

All'interno dei ripostigli situati nella parte sud dell'immobile sono state rilevate alcune difformità interne e il locale indicato sulla planimetria catastale come centrale termica allo stato attuale è un ufficio per il controllo della produzione; nella porzione adibita a servizi igienici e spogliatoi la conformazione interna è difforme da quanto indicato sulla planimetria catastale.

È stata rilevata inoltre la presenza di una tettoia non indicata sulla planimetria situata sulla porzione ovest del capannone.

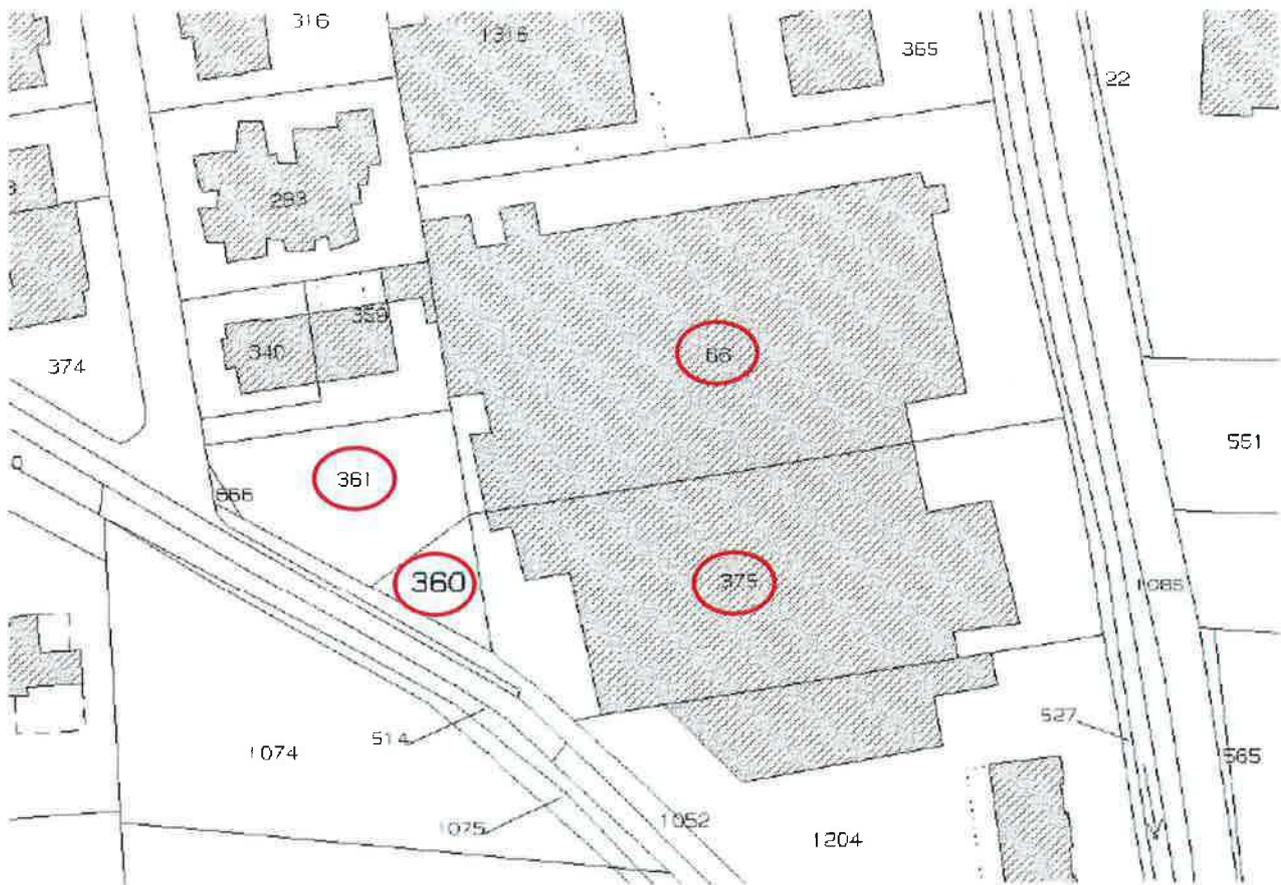
Schema indicativo



**Terreni (fg. 22, particelle 360-361):**

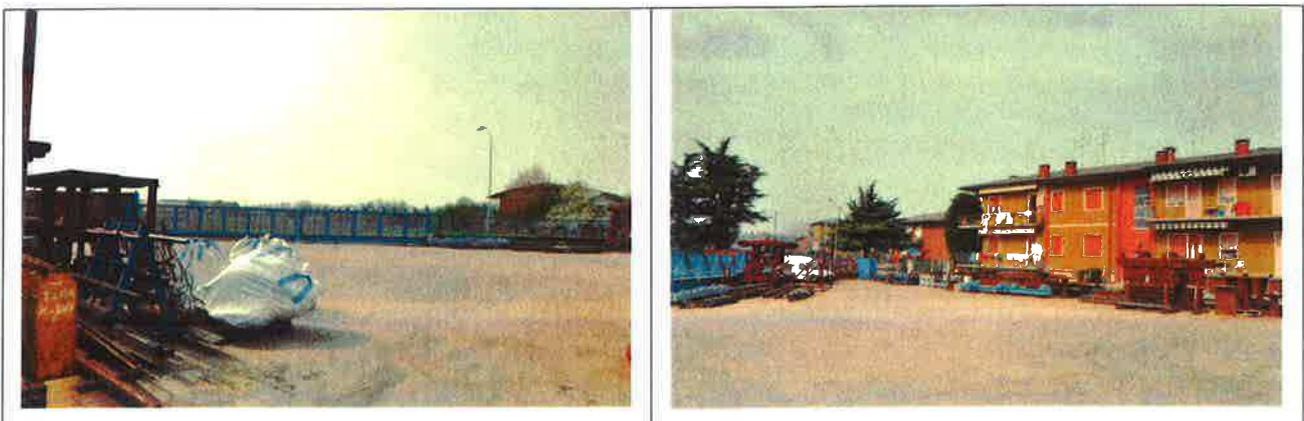
I terreni identificati con le particelle 360 e 361 sono situati sul retro dei due capannoni industriali; in particolare la particella 361 è situata sul retro dell'opificio identificato con la particella 66 sub 1, mentre la particella 360 è situata sul retro dell'opificio identificato con la particella 375 sub 1 (cfr. schema sottostante):

  
dott. ing. Luigi Cipriani



Di fatto tra i due terreni non è presente alcuna divisione fisica e gli stessi sono direttamente collegati con i capannoni industriali.

Nella parte prospiciente via Crocetta (situata sul retro degli immobili) è stato realizzato un grande accesso carraio che consente l'ingresso e le manovre di mezzi pesanti per lo scarico e il carico; una parte dei terreni è stata adibita a deposito del materiale.





**NOTA** (riferita al compendio immobiliare di Sommacampagna)

I due capannoni industriali (parte delle particelle 66 sub 1 e 375 sub 1) sono di fatto collegati tra loro senza alcuna divisione interna e sono attualmente utilizzati dalla ditta                    come peraltro i terreni identificati con le particelle 360 e 361.

Per una analisi più dettagliata dei contratti d'affitto attivi sugli immobili oggetto di perizia si rimanda alla lettura degli allegati contratti forniti dalla ditta.

#### **E) CONSISTENZA IMMOBILIARE**

Le superfici di seguito indicate sono quelle commerciali, cioè comprensive delle superfici delle murature e del 50% della superficie delle murature in comunione con altre unità; si precisa altresì che sono state definite sulla base delle planimetrie catastali.

Per determinare la superficie commerciale complessiva sono stati considerati coefficienti di omogeneizzazione per gli spazi accessori.

Nel conteggio delle superfici, in particolare per il complesso situato nel comune di Sommacampagna, la superficie del terrazzo realizzato in aderenza alla particella 375 sub 1 e il box auto realizzato al piano seminterrato della particella 375 sub 5 (cfr. pag. 41) non verranno considerate in quanto prive di autorizzazioni; mentre il piano secondo adibito ad uffici della particella 66 (cfr. pag. 31) verrà conteggiato in quanto, come precedentemente indicato è in corso una pratica amministrativa con la quale verrà rettificata la conformazione interna e la nuova superficie adibita ad uffici.

Anche l'ampliamento realizzato in aderenza alla particella 540 (di proprietà della società FINECO LEASING SPA) non verrà conteggiato nelle superfici in quanto non autorizzato.

Le superfici dei terreni sono state dedotte dalle visure catastali degli immobili:

#### **PROVINCIA DI VERONA**

- **Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)**

Catasto fabbricati - foglio 2 (Comune censuario di San Giovanni Lupatoto):

- |   |                 |
|---|-----------------|
| - particella <b>199</b> , sub <b>30</b> , posto auto scoperto | <b>12,00 mq</b> |
| - particella <b>199</b> , sub <b>83</b> , ufficio             | <b>60,00 mq</b> |
| - particella <b>199</b> , sub <b>84</b> , ufficio             | <b>75,00 mq</b> |
| - particella <b>199</b> , sub <b>86</b> , ufficio             | <b>84,00 mq</b> |

dott. ing.  Cipriani

- **Comune di Sommacampagna (VR)**

Catasto fabbricati - foglio 22 (Comune censuario di Sommacampagna):

- particella <b>66</b> , sub <b>1</b>	
capannone piano terra	<b>3.230,00 mq</b>
uffici piano terra	235,00 mq
ufficio piano primo	65,00 mq
totale uffici	<b>300,00 mq</b>
- particella <b>66</b> , sub <b>2</b> , abitazione (ora utilizzata come uffici)	
piano primo	235,00 mq
balconi piano primo (46,00 mq al 50%)	23,00 mq

dott. ing.  Cipriani

cantina piano seminterrato (62,00 mq al 50%)	31,00 mq
totale uffici	<b>289,00 mq</b>
uffici piano secondo (non indicati sulla planimetria)	<b>300,00 mq</b>
- particella <b>66</b> , sub <b>3</b> , autorimessa piano seminterrato	<b>130,00 mq</b>
- particella <b>375</b> , sub <b>1</b>	
capannone piano terra	2.170,00 mq
tettoia esterna (8,00 mq al 50%)	4,00 mq
totale capannone	<b>2.174,00 mq</b>
uffici piano terra	<b>216,00 mq</b>

-

-

-

Catasto terreni - foglio 22 (Comune censuario di Sommacampagna):

- particella <b>360</b> , terreno	<b>766,00 mq</b>
- particella <b>361</b> , terreno	<b>168,00 mq</b>

#### **F) DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA**

Definite le caratteristiche, per procedere alla valutazione, necessita determinare il metodo stima.

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

Gli elementi tecnico-economici considerati sono:

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

Nella determinazione dei valori si è tenuto conto della situazione reale degli immobili, rilevata nel corso delle indagini e dell'ubicazione.

Per i complessi industriali è stata considerata anche la circostanza che all'interno sono presenti carroponti e/o predisposizioni per gli stessi.

Non sono state considerate le superfici afferenti alle strutture rilevate in più rispetto a quelle rilevate sulle planimetrie e sulle mappe.

### G) STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

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

Sono stati definiti valori di mercato considerando anche le caratteristiche della zona e della struttura e la difficoltà di eventuale commerciabilità degli spazi se considerati solamente quali strutture immobiliari (sia per l'estensione che per gli eventuali lavori di riordini delle zone di lavorazioni).

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

Si evidenzia che la stima è stata definita sulla base di quanto deducibile dall'ispezione esterna ed interna delle strutture sulla base della documentazione catastale reperita; **non è stata esaminata la documentazione amministrativa per la quale dovrà esservi un approfondimento.**

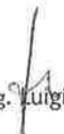
Nella valutazione è stato considerato anche l'attuale stato del mercato immobiliare.

Il valore delle aree esterne di pertinenza degli immobili sono state considerate nel valore assegnato alle strutture.

Per le abitazione uffici di pertinenza delle strutture sono stati definiti i valori unitari considerando che trattasi di volumi uniti ai capannoni.

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

IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA DITTA						
Rif.	immobile/unità individuazione catastale	superficie commerciale in mq		costo unitario in Euro a mq		valore
COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO						
1	posto auto (part. 199 sub 30)	12,00	*	a corpo	=	€ 8.000,00
2	ufficio (part. 199 sub 83)	60,00	*	€ 1.000,00	=	€ 60.000,00
3	ufficio (part. 199 sub 84)	75,00	*	€ 1.000,00	=	€ 75.000,00
4	ufficio (part. 199 sub 86)	84,00	*	€ 1.000,00	=	€ 84.000,00
Totale						€ 227.000,00

dott. ing.  Cipriani

dott. ing.  Cipriani

**COMUNE DI SOMMACAMPAGNA**

**capannone con uffici paricella 66 sub 1 (ora modificato il subalterno ancora da accertare)**

<b>25</b>	capannone	3.230,00	*	€ 300,00	=	€ 969.000,00
<b>26</b>	uffici piano terra e primo	300,00	*	€ 700,00	=	€ 210.000,00

**abitazione adibita ad uffici paricella 66 sub 2 (ora modificato il subalterno ancora da accertare)**

<b>27</b>	abitazione adibita ad uffici con cantina di pertinenza	289,00	*	€ 700,00	=	€ 202.300,00
<b>28</b>	uffici piano secondo (non indicati sulla planimetria catastale)	300,00	*	€ 700,00	=	€ 210.000,00

**autorimessa paricella 66 sub 3 (ora modificato il subalterno ancora da accertare)**

<b>29</b>	autorimessa piano seminterrato	130,00	*	€ 350,00	=	€ 45.500,00
-----------	--------------------------------	--------	---	----------	---	-------------

**capannone con uffici paricella 375 sub 1**

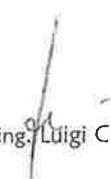
<b>30</b>	capannone piano terra	2.174,00	*	€ 300,00	=	€ 652.200,00
<b>31</b>	uffici	216,00	*	€ 650,00	=	€ 140.400,00

**appartamento paricella 375 sub 2**

**terreni (area scoperta)**

<b>35</b>	particella 360	766,00	*	€ 20,00	=	€ 15.320,00
<b>36</b>	particella 361	168,00	*	€ 20,00	=	€ 3.360,00

**Totale**

dott. ing.  Luigi Cipriani

#### **H) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA - URBANISTICA**

La relazione di stima è stata eseguita esclusivamente sulla base di una analisi diretta degli immobili e dall'esame della documentazione catastale acquisita in ordine alla quale, nella descrizione, sono state descritte le difformità rilevate rispetto allo stato di fatto.

La situazione amministrativa non è stata analizzata e pertanto non è stato possibile esprimere una valutazione in ordine alla conformità amministrativa degli immobili oggetto di perizia.

Detta circostanza in particolare assume ancora più rilievo per il complesso di Sommacampagna per il quale è stata rilevata una sensibile difformità con aumento della superficie ad uffici; è stato riferito che è in corso una pratica per la definizione dell'iter amministrativo per la situazione di fatto riscontrata, regolarizzazione non ancora definita (particella 66 sub 1).

Quanto esposto è stato in ogni caso considerato nella stima degli immobili.

I) ANDAMENTO DEL MERCATO – FLUTTUAZIONE DEL VALORE – SPECIFICITÀ DELLE STRUTTURE – TEMPI

DI REALIZZO

Si deve osservare che allo stato attuale il mercato nel suo insieme si trova in una fase di stallo.

La valutazione esposta ha la finalità di individuare un valore realistico finalizzato anche ad una eventuale vendita in tempi ragionevolmente brevi (lasso di tempo in ogni caso, considerato la contingente situazione, difficilmente definibili anche in relazione alle condizioni di mercato).

Si osserva inoltre che la situazione del mercato rappresenta una componente aleatoria di difficile rappresentazione e definizione e che si ripercuotere nella fase di vendita, potrebbe quindi portare a irragionevoli sottovalutazioni se correlati all'andamento del mercato negli ultimi anni, ma strettamente condizionate dall'andamento attuale del mercato stesso fortemente contratto.

Una ripresa del mercato potrebbe comportare un nuovo riassetto delle contrattazioni immobiliari con la conseguente influenza in aumento sui valori dei cespiti.

Per quanto attiene alla struttura di Castel d'Ario, con specifico riferimento all'impianto per grandi lavorazioni, si deve sottolineare ulteriormente che trattasi di un complesso che può essere definito "non ordinario" per caratteristiche costruttive ed estensione, con costi di realizzazione sensibilmente superiore ad una struttura ordinaria.

La valutazione operata ha tenuto conto della circostanza attuale del mercato considerando valori unitari che sono più vicini a strutture ordinarie che a capannoni con caratteristiche come quello in esame, cioè speciali per grandi lavorazioni; il collocamento appare sicuramente una circostanza specifica proprio per le caratteristiche della struttura e per la circostanza che oltre metà capannone è intestato ad una società di leasing; per una migliore valorizzazione sarebbe opportuno procedere ad una vendita unita dei due corpi di fabbrica riverberandosi, una eventuale vendita frazionata dei due "corpi", sul prezzo di collocamento. Viste le condizioni attuali del mercato immobiliare i tempi di vendita delle strutture possono essere valutati in un periodo non inferiore a 3-5 anni; più veloce potrebbe essere la vendita degli appartamenti e dei posti auto di Verona, Piazza Renato Simoni.

## J) ISPEZIONI IPOTECARIE

Sono state effettuate ricerche per la Conservatoria dei Registri Immobiliari richiedendo le formalità per anagrafica della ditta

Si riporta di seguito il dettaglio delle iscrizioni reperite presso la conservatoria di Verona e di Mantova; sono inoltre riportate le trascrivono afferenti a: vincoli costituzione di diritti reali e conferimento in società.

È stato rilevato il conferimento di alcuni immobili da parte d \_\_\_\_\_; si è pertanto provveduto a fare una ispezione anche con tali nominativi.

### PROVINCIA DI VERONA

#### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di finanziamento, atto del dott. Notaio Buoninconti Maria Maddalena del 26.11.2002, rep. 312384, a favore di Banca Popolare di Vicenza – Società cooperativa per azioni a responsabilità limitata contro \_\_\_\_\_, iscritta a Verona in data 28.11.2002, presentazione n. 135 RG 48757 ed RP 10069.

Capitale € 250.000,00

Totale € 500.000,00

Le unità immobiliari interessate dall'ipoteca sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Lupatoto fg 2, particelle 199 subb. 86-30 e Catasto Fabbricati del Comune di Verona fg. 14, particelle 176 subb. 113-171.

Si evidenzia che detta iscrizione è stata rettificata con l'iscrizione del 10/12/2002 RG 50645 ed RP 10419, cfr. iscrizione sotto descritta

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di finanziamento, atto del dott. Notaio Buoninconti Maria Maddalena del 26.11.2002, rep. 312384, a favore di Banca Popolare di Vicenza – Società cooperativa per azioni a responsabilità limitata contro \_\_\_\_\_, iscritta a Verona in data 10.12.2002, presentazione n. 22 RG 50645 ed RP 10419.

Capitale € 250.000,00

Totale € 500.000,00

Le unità immobiliari interessate dall'ipoteca sono identificate al Catasto Fabbricati

dott. ing.  Luigi Cipriani

del Comune di San Giovanni Lupatoto fg 2, particelle 199 subb. 86-30 e Catasto Fabbricati del Comune di Verona fg. 14, particelle 176 subb. 113-171.

Nel quadro D viene indicato che *"...la presente nota è a rettifica della nota di iscrizione in data 28 Novembre 2002 numeri 50645 RG e 10419 RP, esclusivamente in quanto errato il quadro D inserito nella stessa fermo ed invariato il resto..."*.

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del dott. Notaio Buoninconti Maria Maddalena del 12.10.2005, rep. 3344801/17023, a favore di Hypo Alpe-Adria-Bank s.p.a. contro \_\_\_\_\_ relativamente all'unità negoziale n.1 e \_\_\_\_\_ relativamente all'unità negoziale n.2, iscritta a Verona in data 18.10.2005, presentazione n. 79 RG 44390 ed RP 10220.

Capitale € 1.500.000,00

Totale € 3.000.000,00

Le unità immobiliari individuate all'unità negoziale n. 1 sono sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Sommacampagna fg 15, particelle 66 subb. 1-2-3 e Catasto Terreni del Comune di Sommacampagna fg. 22, particelle 66; mentre le unità immobiliari individuate all'unità negoziale n. 2 sono identificate al Catasto Terreni del Comune di Sommacampagna fg. 22, particelle 361.

- Atto tra vivi – conferimento in società, atto del dott. Notaio Buoninconti Maria Maddalena del 24.11.2005, rep. 335270, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, trascritta a Verona in data 13.12.2005, presentazione n. 16 RG 54350 ed RP 33276.

Le unità immobiliari interessate dalla trascrizione sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Sommacampagna sez. A, fg. 15, particelle 66, subb. 1-2-3, Catasto Fabbricati del Comune di Sommacampagna sez. A, fg. 15, particelle 375, subb. 1-2-3-5 Catasto terreni del Comune di Sommacampagna fg 22, particelle 375; Catasto terreni del Comune di Sommacampagna fg 22, particelle 66-360.

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del dott. Notaio Buoninconti Maria Maddalena del 08.05.2012, rep. 349605/25006, a favore di Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni contro \_\_\_\_\_, iscritta a Verona in data 23.05.2012, presentazione n. 15 RG 17123 ed RP 2361.

Capitale € 1.000.000,00

Totale € 1.800.000,00

Le unità immobiliari interessate dall'ipoteca sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Sommacampagna fg 22, particelle 1188, Catasto Fabbricati del Comune di Villafranca di Verona fg 12, particelle 1364 subb. 6-7-8-35-36-37-114-115-116-117-119-120-122-123, Catasto terreni del Comune di Sommacampagna fg 22, particelle 1188.

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del dott. Notaio Buoninconti Maria Maddalena del 09.08.2012, rep. 350045/25243, a favore di Credito Cooperativo interprovinciale Veneto-Società cooperativa contro \_\_\_\_\_, iscritta a Verona in data 10.08.2012, presentazione n. 124 RG 28684 ed RP 3974.

Capitale € 200.000,00

Totale € 300.000,00

Le unità immobiliari interessate dall'ipoteca sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Verona fg 165, particelle 176 sub. 183.

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del dott. Notaio Buoninconti Maria Maddalena del 03.05.2005, rep. 333013/16641, a favore di Banca Intesa contro \_\_\_\_\_, iscritta a Verona in data 06.05.2005, presentazione n. 9 RG 18090 ed RP 4254.

Capitale € 650.000,00

Totale € 975.000,00

Le unità immobiliari interessate dall'ipoteca sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Sommacampagna Sez. A, fg 15, particelle 375 sub. 1-2-3-5; Catasto Terreni del Comune di Sommacampagna fg 22, particelle 375.

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di finanziamento, atto del dott. Notaio Buoninconti Maria Maddalena del 03.08.2005, rep. 334259/16907, a favore di Banca popolare di Vicenza – Società cooperativa per azioni contro \_\_\_\_\_, iscritta a Verona in data 05.08.2005, presentazione n. 361 RG 35032 ed RP 8318.

Capitale € 307.000,00

  
dott. ing. Luigi Cipriani

Totale € 461.000,00

Le unità immobiliari interessate dall'ipoteca sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Sommacampagna Sez. A, fg 15, particelle 375 sub. 1-2-3-5; Catasto Terreni del Comune di Sommacampagna fg 22, particelle 375.

PROVINCIA DI MANTOVA

- Atto tra vivi – costituzione di diritti reali a titolo gratuito, atto del del dott. Notaio Buoninconti Maria Maddalena del 07.10.2009, rep. 344938/22249, a favore di  
. contro Edilinfissi di Brentaro Enrico e C. Società in nome collettivo, trascritta a Mantova in data 30.10.2009, presentazione n. 35 RG 13602 ed RP 7795.

Le unità immobiliari interessate dalla trascrizione sono identificate al Catasto Terreni del Comune di Castel d'Ario fg 11, particelle 246-508.

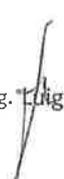
Nel quadro D della nota viene indicato che *"la società "edilinfissi di Brentaro Enrico e c. società in nome collettivo" proprietaria del terreno riportato al precedente quadro b) all'unità negoziale n.1, ha dichiarato di concedere alla società*

*' , proprietaria del terreno riportato al precedente quadro b) all'unità' negoziale n.2, di costruire una tettoia sul terreno di sua proprietà, regolarmente assentita dall'autorità comunale competente, in aderenza al confine tra le due proprietà".*

- Atto tra vivi – costituzione di diritti reali a titolo gratuito, atto del del dott. Notaio Buoninconti Maria Maddalena del 07.10.2009, rep. 344938/22249, a favore di Edilinfissi di Brentaro Enrico e C. Società in nome collettivo e contro  
trascritta a Mantova in data 30.10.2009, presentazione n. 36 RG 13603 ed RP 7796.

Le unità immobiliari interessate dalla trascrizione sono identificate al Catasto Terreni del Comune di Castel d'Ario fg 11, particelle 246-508.

Nel quadro D della nota viene indicato che *"la società  
....." ha dichiarato di acconsentire alla società "edilinfissi di Brentaro Enrico e c. società in nome collettivo", qualora intendesse edificare sul proprio terreno riportato al precedente quadro b) all'unità negoziale n.1, di costruire in aderenza con il terreno*

dott. ing.  Cipriani

*riportato al precedente quadro b) all'unità negoziale n.2, con tempi e modi diversi".*

- Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del dott. Notaio Buoninconti Maria Maddalena del 13.06.2012, rep. 349805/25102, a favore di Unicredit - società per azioni contro \_\_\_\_\_, iscritta a Mantova in data 25.06.2012, presentazione n. 50 RG 6528 ed RP 885.

Capitale € 950.000,00

Totale € 1.900.000,00

Le unità immobiliari interessate dall'ipoteca sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Castel d'Ario fg 11, particelle 544 sub. 1-2, Catasto Terreni del Comune di Castel d'Ario fg 11, particelle 470-544.

- Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo, atto del tribunale di Vicenza del 09.08.2013, rep. 2420/2013, a favore di Officine Meccaniche Astico spa contro \_\_\_\_\_, iscritta a Mantova in data 13.09.2013, presentazione n. 17 RG 9078 ed RP 1091.

Le unità immobiliari interessate dall'ipoteca sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Castel d'Ario fg 11, particelle 508, particelle 544 subb 1-2 e particella 216; Catasto Terreni del Comune di Castel d'Ario fg 11, particelle 470-510.

- Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, atto del tribunale di Mantova del 18.10.2013, rep. 4398, a favore di Officine Meccaniche Astico spa in concordato contro \_\_\_\_\_, iscritta a Mantova in data 14.11.2013, presentazione n. 9 RG 10998 ed RP 7735.

Le unità immobiliari interessate dall'ipoteca sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Castel d'Ario fg 11, particelle 508, particelle 544 subb 1-2 e particella 216; Catasto Terreni del Comune di Castel d'Ario fg 11, particelle 470-510.

Per una migliore analisi delle formalità si rimanda alla lettura delle allegare visure; si riporta inoltre in allegato l'elenco sintetico delle iscrizioni e trascrizioni dal quale si evincono anche le trascrizioni per compravendita.

#### **K) RIEPILOGO - CONCLUSIONI**

Quanto esposto in relazione può essere come di seguito riassunto:

- per la descrizione dettagliata delle particelle e degli intestatari catastali si rimanda al

dott. ing.  Cipriani

paragrafo "B" a pag. 2;

- relativamente alla descrizione degli immobili oggetto della presente relazione si rimanda alla lettura del paragrafo "C" a pag. 4;
- la stima è stata definita sulla base di quanto deducibile dall'ispezione esterna ed interna delle strutture sulla base della documentazione catastale reperita; non è stata esaminata la documentazione amministrativa per la quale dovrà esservi un approfondimento; detta circostanza assume ancora più rilievo per il complesso di Sommacampagna per il quale è stata rilevata una sensibile difformità con aumento della superficie ad uffici; è stato riferito che è in corso una pratica per la definizione dell'iter amministrativo per la situazione di fatto riscontrata, regolarizzazione non ancora definita (particella 66 sub 1 – cfr. comunicazione allegata del geom Luca Muchon); nel corpo della relazione sono state indicate le difformità riscontrate tra situazione catastale e stato di fatto;
- vengono di seguito riassunti i valori degli immobili oggetto di perizia che per facilità di lettura verranno raggruppati per comune di appartenenza, per l'indicazione dei valori di ogni singolo bene si rimanda alla lettura della tabella di pag. 67-68-69:

PROVINCIA DI VERONA

- Immobili situati nel Comune di San Giovanni Lupatoto (VR)      **€ 227.000,00**
  
- Immobili situati nel Comune di Sommacampagna (VR)      **€ 2.689.880,00**

  
dott. ing. Luigi Cipriani

o

Verona, li 23.04.2014

In fede  
dott. ing. Luigi Cipriani



  
dott. ing. Luigi Cipriani