

--- OMISSIS ---  
CONSULENTE TECNICO  
--- OMISSIS ---) - tel. --- OMISSIS ---  
indirizzo e-mail  
pec:P. Iva: --- OMISSIS --  
-  
C.F.: --- OMISSIS ---

## **Tribunale Civile/Penale di Verona**

### **Fallimento n° 31/2019 R.F.**

Giudice delegato:  
**--- OMISSIS ---**

Curatore Fallimentare:  
**--- OMISSIS ---**

**“--- OMISSIS ---”**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

## A) INCARICO

Lo scrivente --- OMISSIS ---, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della Provincia di Verona al n. --- OMISSIS ---, con studio professionale in --- OMISSIS ---, è stato incaricato di redigere la stima dei beni immobili della società in oggetto.

## B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si riporta di seguito l'identificazione catastale del compendio immobiliare oggetto di valutazione con l'indicazione della tipologia di immobile, la categoria catastale e la superficie catastale indicata sulle visure catastali:

IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE				
n.	Identificazione catastale	tipologia catastale di immobile	categoria catastale	superficie indicata sulla visura catastale
<b>IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI VERONA - VIA GINO COMPRI</b>				
1	fg. 391 particella 2357 sub 25	autorimessa	C/6	27 mq
2	fg. 391 particella 2357 sub 31	autorimessa	C/6	17 mq
3	fg. 391 particella 2357 sub 34	autorimessa	C/6	19 mq
4	fg. 391 particella 2357 sub 40	autorimessa	C/6	19 mq
5	fg. 391 particella 2357 sub 46	autorimessa	C/6	22 mq

Le unità oggetto di valutazione consistono in cinque autorimesse e presentano la seguente intestazione catastale:

- --- OMISSIS ---, sede in VERONA (VR), c.f.: --- OMISSIS ---, per la proprietà superficaria 1/1
- COMUNE DI VERONA Sede in VERONA (VR), c.f.: 00215150236, proprietà del l'area

La società COOPERATIVA EDILIZIA S. MARCO risulta intestataria catastale degli immobili per la quota di 1/1 della proprietà superficaria.

Le unità oggetto di valutazione insistono sulla particella identificata al catasto terreni con il numero 2357 di qualità "Ente Urbano" con superficie (dedotta dalla visura catastale che verrà allegata alla presente relazione) pari a 2.720 mq.

Si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale con l'indicazione degli immobili (estratto non

in scala):

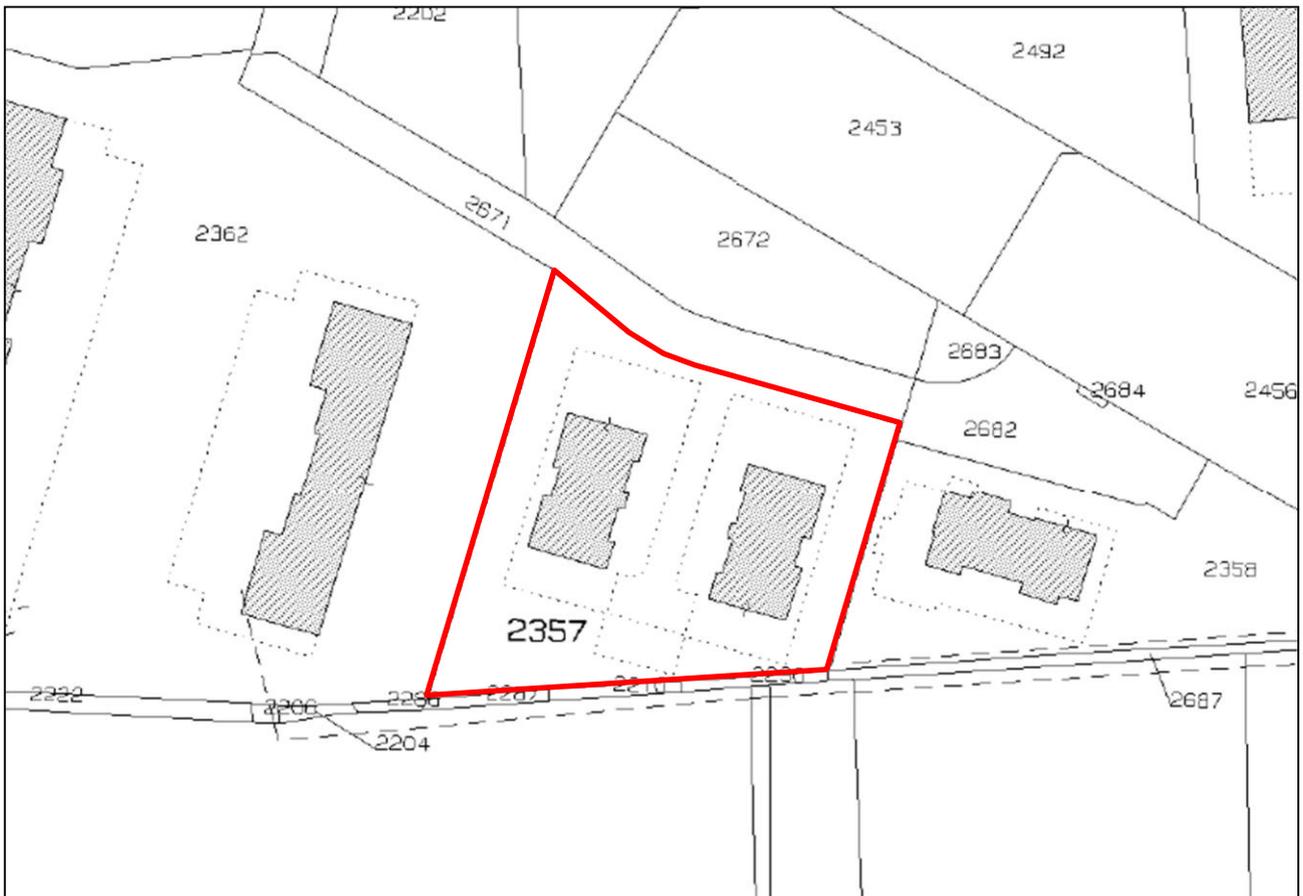


Figura 1: estratto di mappa catastale con indicata la particella 2357

Di pertinenza delle unità oggetto di valutazione vi sono i seguenti B.C.N.C. (Beni Comuni Non Censibili):

- Particella 2357 sub 61- BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 37 AL SUB. 54, (CORSIA AUTO);
- Particella 2357 sub 62 - BENE COMUNE NON CENSIBILE DAL SUB. 21 AL SUB. 36 (CORSIA AUTO);
- Particella 2357 sub 64 – BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB (GIARDINO E SCIVOLO)

Nell'elenco subalterni sono citate anche le particelle 2671 e 2672 del foglio 391 le quali consistono in:

- Particella 2671 - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB (STRADA);
- Particella 2672 - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB (AREA PARGHEGGIO E AREA VERDE)

Le particelle sopra indicate sono rappresentate sull'elaborato planimetrico catastale della particella 2357:

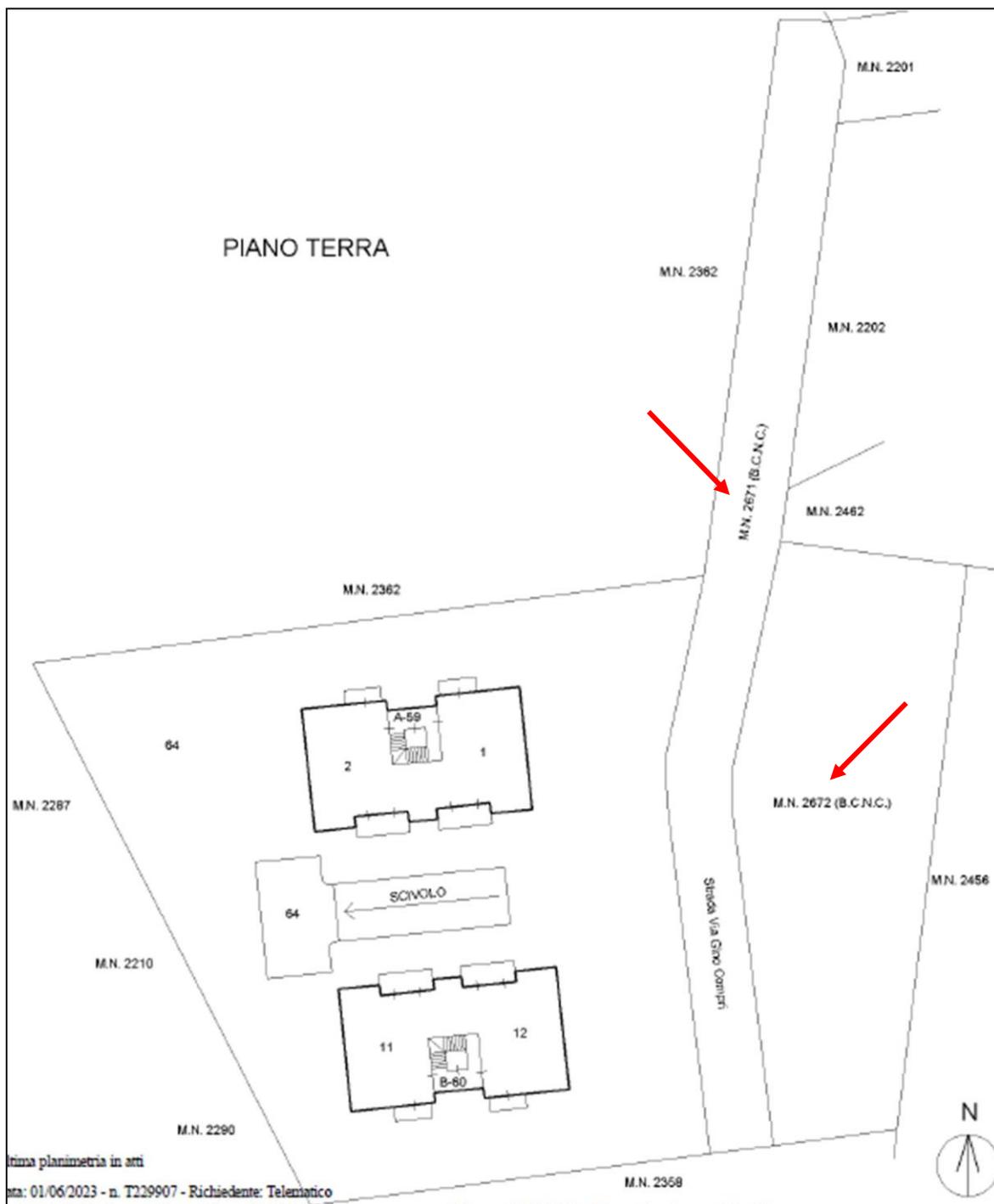


Figura 2: elaborato planimetrico del piano terra della particella 2357

La particella 2671 consiste di fatto nella strada che consente l'accesso al compendio immobiliare, mentre la particella 2672 è un'area in parte asfaltata destinata a parcheggio e in parte destinata ad area verde.

Per una migliore analisi dei beni comuni non censibili di pertinenza delle unità oggetto di valutazione si rimanda alla lettura dell'allegato elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

### C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Le unità oggetto della presente relazione consistono in cinque autorimesse che si sviluppano al piano interrato di un complesso residenziale situato nel comune di Verona, località Cadidavid in via Gino Compri:



Figura 3: aerofotogrammetria con indicazione del parcheggio nel quale sono inserite le unità oggetto di valutazione (schema indicativo)

Alle unità vi si accede per mezzo di una rampa carraia alla quale si accede per mezzo di un cancello carraio che affaccia direttamente su via Gino Compri:



Si riporta di seguito l'elaborato planimetrico catastale dal quale è possibile comprendere la posizione delle autorimesse all'interno del piano interrato:

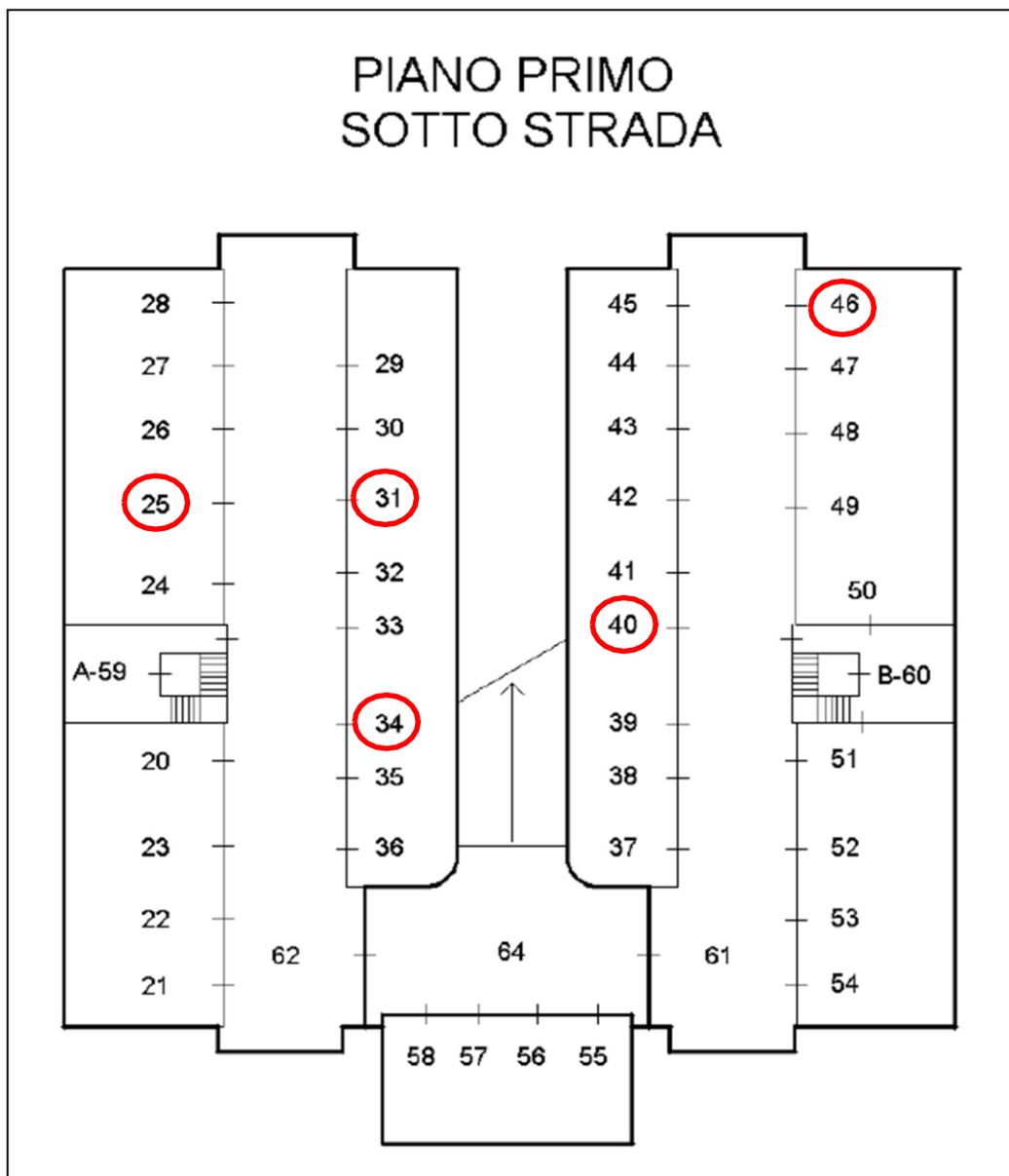


Figura 4: elaborato planimetrico del piano primo sottostrada (interrato) con indicazione delle unità oggetto di valutazione

Le autorimesse in esame consentono ciascuna il parcheggio di una sola autovettura; le unità identificate con i subalterni 25 e 46, oltre allo spazio destinato ad autorimessa, presentano anche un piccolo spazio destinato catastalmente a cantina.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali delle autorimesse oggetto di valutazione con alcune riprese fotografiche effettuate nel corso del sopralluogo:

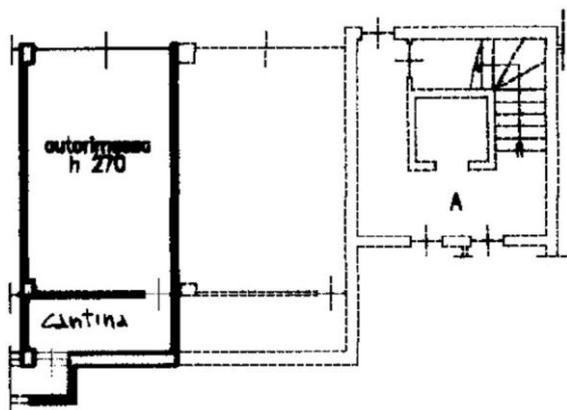


Figura 5: planimetria catastale autorimessa particella 2357 sub 25

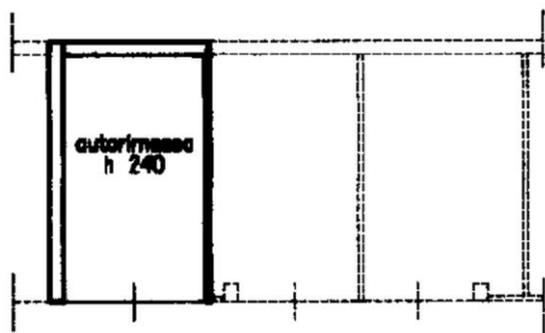
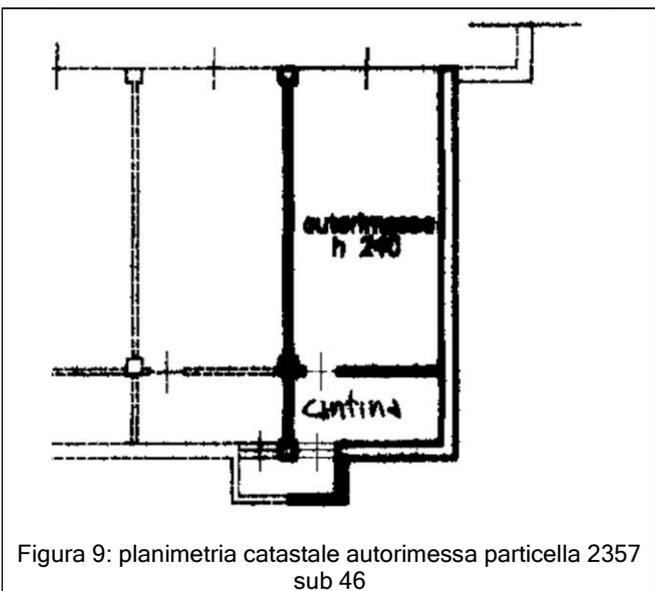
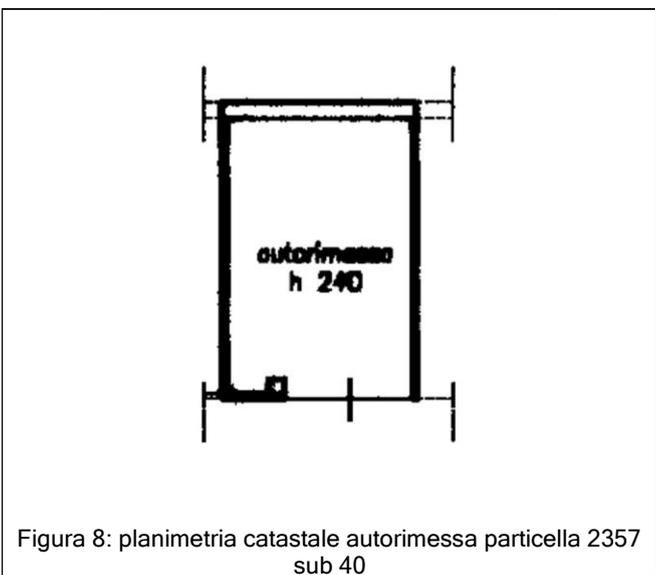
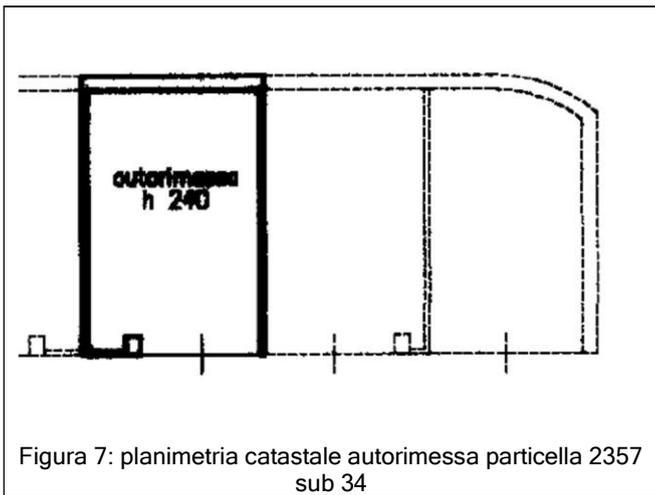


Figura 6: planimetria catastale autorimessa particella 2357 sub 31





Gli accessi alle autorimesse sono tutti protetti da basculante in metallo; presentano pavimentazione in battuto di cemento ad eccezione dell'unità identificata con il subalterno 25 nella quale è presente pavimentazione in mattonelle di ceramica posate sul battuto.

L'altezza interna delle unità identificate con i subalterni 31-34-40-46 è di 2,40 metri circa, mentre l'unità identificata con il subalterno 25 presenta una altezza di circa 2,70 metri; a soffitto dell'unità identificata con il sub 25 è stata rilevata la presenza di un tratto di tubatura di uno scarico:



Nel corso del sopralluogo è stato rilevato che le autorimesse identificate con i subalterni 25-31-34 erano occupate, mentre le unità identificate con i subalterni 40 e 46 erano libere.

Le autorimesse occupate dovranno essere liberate prima della vendita.

#### **D) ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE FORNITA DALLA P.A.**

Si riporta di seguito la documentazione amministrativa fornita dall'ufficio tecnico del comune di Verona, relativamente agli immobili oggetto di valutazione.

- **Delibera 365 del 12.05.1998** avente ad oggetto *“Urbanistica – Edilizia Economica e popolare – Legge 22.10.1971 n. 865 – Concessione del diritto di superficie sull’area costituente parte del lotto n. 2 del Piano di Zona n. 45 in località Cadidavid alla --- OMISIS --- e all’impresa --- OMISIS ---” – approvazione del progetto planivolumetrico e delle relative convenzioni”.*

Nella delibera viene approvato il progetto planivolumetrico del lotto n. 2 del P.E.E.P. n. 45 in località Cadidavid:

- 1) di approvare il progetto planivolumetrico del lotto n. 2 del P.E.E.P. n. 45 in località Cadidavid, in atti, redatto in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.E.P. e così costituito:
- Tav. 1 - Relazione Tecnica
  - Tav. 2 - Rilievo topografico
  - Tav. 3 - Planimetria di progetto
  - Tav. 4 - Planimetria di progetto
  - Tav. 5 - Assonometria
  - Tav. 6 - Profili altimetrici
  - Tav. 7 - Documentazione fotografica
  - Tav. 8 - Catastale
  - Tav. 9 - P.R.G.
  - Tav. U - Riepilogativa

sono inoltre approvati gli schemi di convenzione per la concessione del diritto di superficie:

- 2) di approvare gli schemi di convenzione, pure in atti al presente provvedimento, per la concessione del diritto di superficie all'Impresa MASCIOLI e alla dell'area costituente parte del lotto n. 2 del Piano di Zona n. 45 in località Cadidavid ove è prevista la costruzione di n. 58 alloggi di edilizia agevolata, della volumetria complessiva di mc. 21.400;

- **Delibera 443 del 29.06.1999** avente ad oggetto **“EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE - Legge 22.10.1971, n. 865 - variante al progetto planivolumetrico relativo al lotto n. 2 del Piano di Zona n. 45 in località Cadidavid”**.

Nelle premesse della delibera viene indicato quanto segue:

“...- con deliberazioni n. 46 del 16.5.1996 e n. 34 del 13.3.1997, esecutive ai sensi di legge, il Consiglio Comunale ha, tra l'altro, assegnato all'Impresa --- OMISSIS ---i e alla --- OMISSIS --- l'area costituente parte del lotto n. 2 del Piano di Zona n. 45 - Cadidavid per la realizzazione di un intervento di edilizia abitativa ammesso al beneficio del contributo regionale;

- con propria deliberazione n. 1598 del 9.9.1997, esecutiva ai sensi di legge, è stata assegnata, tra le altre, alla --- OMISSIS --- l'area costituente parte del lotto n. 2 del Piano di Zona n. 45 in località Cadidavid a seguito dell'espletamento della procedura prevista dall'avviso pubblico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 144 del 21.11.1996;

- con propria deliberazione n. 365 del 12.5.1998 è stato approvato il progetto planivolumetrico del lotto n. 2 del P.E.E.P. n. 45 in località Cadidavid;

Vista l'istanza n. 20165 P.G. dell'11.3.1999 con la quale le Ditte assegnatarie hanno presentato una Variante al planivolumetrico che prevede:

- aumento del numero degli alloggi dei fabbricati n. 1 e n. 2 dell'Impresa --- OMISSIS ---i e del fabbricato n. 5 della Coop. “--- OMISSIS ---” che passano così da n. 68 a n. 93, rimanendo invariato il volume max.in quanto alcuni degli alloggi sono di dimensioni più piccole;
- trasbordo di mc. 452 dal fabbricato n. 1 al fabbricato n. 2 dell'Impresa --- OMISSIS ---i;
- aumento della superficie interrata dei fabbricati n. 1 e n. 2 rispettivamente di mq. 418 e mq.403; Considerato che la Variante al progetto planivolumetrico proposta dagli operatori riguarda

--- OMISSIS ---

*esclusivamente le modifiche conseguenti al passaggio tra planivolumetrico di massima a progetto edilizio dei singoli edifici previsti e non altera le sagome e le volumetrie degli edifici ed è stata redatta in conformità alle N.T.A. del P.E.E.P. vigente;*

*Visti:*

- il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia in data 13.5.1999;*
- il parere favorevole della V Circoscrizione espresso nella seduta del 29.4.1999; Ritenuto opportuno approvare la Variante al progetto planivolumetrico, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 365 del 12.5.1998, quale risulta agli atti della presente;*

*Preso atto dei pareri formulati sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142 e precisamente:*

*che in data 3.6.1999, il responsabile del Settore Pianificazione Territoriale, proponenti il provvedimento, hanno espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto".*

A seguito delle premesse al punto 1) della delibera viene approvata la Variante al progetto planivolumetrico del lotto n. 2 del P.E.E.P. n. 45 in località Cadidavid, ed in particolare:

*"...1) di approvare, per le motivazioni espresse in narrativa, la Variante al progetto planivolumetrico del lotto n. 2 del P.E.E.P. n. 45 in località Cadidavid, in atti, redatto in conformità alle Norme tecniche di attuazione del P.E.E.P. e così costituito:*

- Tavola 1 - Relazione Tecnica, tabella comparativa dati del P.E.E.P. e dati di progetto. Tabelle dati stereometrici. Planimetria catastale e tabella catastale-*
- Tavola 2 - Tavola riepilogativa progetto approvato scala 1:500*
- Tavola 3 - Schema parcheggi interrati scala 1:500*
- Tavola 4 - Planivolumetrico scala 1:500*
- Tavola 5 - Planimetria di progetto dei fabbricati scala 1:500*
- Tavola 6 - Profili altimetrici scala 1:500*
- Tavola 7 - Documentazione fotografica..."*

Al punto 2) della delibera viene inoltre indicato che *"...gli elaborati di Variante, di cui al precedente punto 1), modificano ed integrano gli elaborati del progetto planivolumetrico approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 365 del 12.5.1998..."*.

- **Convenzione rep. n. 98394 racc. n. 16798 del 03.09.1998** stipulata tra il comune di Verona e la società --- OMISSIS ---

Nella convenzione viene richiamata la Deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 13.03.1997 con la quale è stato concesso il diritto di superficie alla "--- OMISSIS ---":

D. QUARATINO  
ATAID  
Via Adige n. 45  
Tel. 0445/36368 - Fax 8000639

N° 4982 E.R.  
DEL 18.03.2000

LEGGE 22.10.1971 N. 865 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

REP. 98394

CONVENZIONE PER GLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE IN AREE RACC. 16796

CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE NEI PIANI DI ZONA PER L'E-

31. MAR 2000

DILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

N° 4982/98 P.G.

Alla Sezione Terr. Terit.

REPUBBLICA ITALIANA

Copia conforme all'originale  
ad uso amministrativo.

L'anno millenovecentonovantotto, il giorno tre del mese di

Verona 21.03.2000

settembre (03.09.1998).

p. ORDINE DEL SINDACO  
IL FUNZIONARIO INCARICATO

(Luca Massimo Del Monaco)



Al punto d) delle premesse viene indicato quanto segue:

d) il Comune di Verona con deliberazione della Giunta Comunale nr. 34 del 13 marzo 1997, ha disposto di concedere il diritto di superficie alla "Cooperativa Edilizia San Marco a r.l.", sull'area costituente parte del lotto n. 2 del Piano di Zona n. 45 - Cadidavid, per la costruzione di alloggi da concedere esclusivamente in locazione, ai sensi dell'art. 9 della legge 493/1993;

Nelle premesse viene inoltre citata la Deliberazione n. 365 del 12.05.1998:

e) con la deliberazione nr. 365 del 12 maggio 1998, è stato approvato altresì il testo della convenzione da stipulare con la "Cooperativa Edilizia San Marco a r.l." ai sensi della legge n. 865/71 art. 35, in cui sono specificati gli obblighi e gli oneri a carico dell'operatore;

Nell'art. 2 della convenzione viene indicato:

Art. 2

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 35 e seguenti della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, il Comune di Verona, a mezzo del costituito suo legale rappresentante, concede il diritto di superficie alla "Cooperativa Edilizia San Marco a r.l." che a mezzo del legale rappresentante accetta, sul terreno sito in Verona, in zona P.E.E.P. n. 45 località Cadidavid, costituente parte del lotto n. 2 così catastalmente identificato:

N.C.T. del Comune di: Verona

Fg. 391

Mapp. 2288 - Ha 0.38.73 - edificabile

Mapp. 2292 - Ha 0.03.38 - edificabile

Mapp. 2285 - Ha 0.02.56 - edificabile

Mapp. 2290 - Ha 0.00.61 - strade

Mapp. 2287 - Ha 0.00.50 - strade

Mapp. 2210 - Ha 0.00.64 - strade

della superficie catastale di mq. 4642

Figura 10: estratto art. 2 della convenzione

Pertanto oggetto della convenzione è la concessione del **"...diritto di superficie alla "--- OMISSIS --- sul terreno sito in Verona in zona P.E.E.P. n. 45 località Cadidavid costituente il lotto n. 2..."**

Successivamente viene indicato che il diritto di superficie viene concesso dal comune di Verona ed accettato dalla Cooperativa allo scopo di realizzare:

*"...I fabbricati indicati con i numeri 3-4 nella Tav. 3, che si allega al presente atto sotto la lettera "D", della volumetria massima pari a mc. 6.300 per la costruzione di n. 18 alloggi relative pertinenze, in conformità a progetto edilizio, approvato o da approvarsi, e successive eventuali varianti concesse, da concedere esclusivamente in locazione per uso abitativo primario, secondo le modalità di cui al successivo articolo 10..."*

Il diritto di superficie viene concesso dal Comune di Verona

ed accettato dalla Cooperativa allo scopo di realizzare:

a) i fabbricati indicati con i numeri 3-4 nella Tav. 3, che

si allega al presente atto sotto la lettera "D", della volu-

metria massima pari a mc. 6.300 per la costruzione di n. 18

alloggi e relative pertinenze, in conformità a progetto edi-

lizio, approvato o da approvarsi, e successive eventuali va-

rianti concesse, da concedere esclusivamente in locazione per

uso abitativo primario, secondo le modalità di cui al succes-

sivo articolo 10;

In ordine al fabbricato compreso il piano interrato, ove si sviluppano le unità oggetto di valutazione, viene indicato "...il sedime dei fabbricati si riferisce alla parte sopra terra. La parte sotterranea dei fabbricati, destinata ad autorimesse, può estendersi oltre il perimetro del fabbricato in elevazione, al livello di calpestio del piano terra...".

Il sedime dei fabbricati si riferisce alla parte sopra terra.

La parte sotterranea dei fabbricati, destinata ad autorimes-

se, può estendersi oltre il perimetro del fabbricato in ele-

vazione, al livello di calpestio del piano terra.

All'art. 3 viene indicata la durata del diritto di superficie, fissata in **anni 99** decorrenti dalla data di stipula della convenzione:

Art. 3

DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La durata è fissata in anni 99 (novantanove) decorrenti dalla data di stipulazione del presente atto, salvo rinnovo, giusto il disposto del 5 comma dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865.

In caso di rinnovo della concessione, che dovrà essere richiesta dagli aventi diritto al Comune a mezzo raccomandata almeno un anno prima della scadenza, il corrispettivo sarà determinato, d'intesa tra le parti contraenti, sulla base del valore dell'area oggetto di rinnovo della concessione del diritto di superficie, nonchè dell'eventuale onere che il Comune dovrà sostenere per la ricostruzione o il consolidamento delle opere di urbanizzazione della zona, salvo diverse disposizioni di legge vigenti al momento del rinnovo.

L'art. 9 riporta il costo convenzionale dell'intervento:

Art. 9

COSTO CONVENZIONALE DELL'INTERVENTO

Il costo convenzionale degli alloggi dovrà essere determinato ai sensi del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici in data 5 agosto 1994, pubblicato nella G.U. n. 194 del 20 agosto 1994 e non potrà essere superiore a quello stabilito nello stesso D.M.

L'art. 10 della convenzione descrive le modalità per la locazione e la vendita degli alloggi:

Art. 10

MODALITA' PER LA LOCAZIONE E LA VENDITA DEGLI ALLOGGI

La Cooperativa dovrà locare gli alloggi realizzati sull'area oggetto della convenzione a favore dei soggetti in possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dalla vigente normativa regionale, trattandosi di unità immobiliari oggetto di agevolazioni economiche concesse ai sensi dell'art. 9 della legge 493/1993.

La locazione è riservata a lavoratori dipendenti che abbiano versato i contributi GESCAL per un minimo di un mese ed è subordinata alla sottoscrizione del contratto di locazione da redigersi secondo lo schema tipo approvato con D.G.R.V. n. 6468 del 12 dicembre 1995.

Il conduttore non può sublocare neppure parzialmente l'immobile ottenuto, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Le abitazioni realizzate possono essere cedute purché la vendita riguardi immobili costituenti complessi unitari, con esclusione delle vendite frazionate.

Nel caso di vendita, ai sensi del precedente paragrafo, al conduttore è comunque garantita la prosecuzione della locazione per l'intera durata stabilita nel contratto di locazione.

Il limite massimo di reddito per la conduzione in locazione di alloggi realizzati o recuperati è definito in 50.000.000

(cinquantamiliardi) di lire.

Ai fini della individuazione e determinazione del reddito dei conduttori o degli assegnatari valgono le disposizioni previste dall'articolo 20, terzo comma e dell'articolo 21 della legge 5 agosto 1978 n. 547 e successive modificazioni.

L'accertamento sul possesso dei requisiti soggettivi dei conduttori degli alloggi sarà effettuato dal Dipartimento per l'Edilizia abitativa della Regione Veneto, come stabilito dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 6468 del 12 dicembre 1995.

Il canone annuo di locazione determinato in base al piano finanziario di cui all'articolo 8, comma 3, della legge 17 febbraio 1992 n. 179, non può risultare superiore al 4,5% del prezzo convenzionale, determinato ai sensi del precedente articolo 9.

All'art. 11 della convenzione viene stabilita la determinazione del prezzo in caso di vendita (del diritto) ed in particolare:

#### Art. 11

##### DETERMINAZIONE DEL PREZZO

In caso di vendita degli alloggi, costituenti complessi unitari, il prezzo massimo sarà determinato in relazione al costo convenzionale di cui al precedente articolo 9 e potrà essere rivalutato in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, riferita alla Provincia di Venezia, verificatesi tra la data della dichiarazione di ultimazione dei lavori e la data del contratto di vendita.

Il prezzo di cessione così determinato dovrà essere ridotto.

a partire dal 6° anno, dalla data di ultimazione della co-

struzione, nella misura dell'1% annuo.

Nella convenzione viene fatto riferimento esclusivamente agli "alloggi" e alla determinazione del prezzo "massimo" di vendita degli stessi come determinato dall'art. 9 che fa riferimento al decreto ministero dei lavori pubblici 5 agosto 1994 - G.U. 20-8-1994, n.194 e nel quale viene indicato all'art. 1 il costo dell'intervento:

*Art.1*

*1. Il costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.) è costituito dalla somma dei seguenti addendi:*

*1) costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.), che rappresenta il costo, riconosciuto all'operatore, per interventi di nuova edificazione. Tale costo è determinato dalle regioni e dalle province autonome di Trento e Bolzano in misura variabile tra L. 800.000 e L. 1.050.000 per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.), così come determinata all'art.6, anche in funzione delle condizioni localizzative e geomorfologiche delle aree;*

*2) differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento, che rappresenta le maggiorazioni di costo da riconoscersi in relazione alle indicazioni fornite dalle regioni e dalle province autonome di Trento e Bolzano con riferimento:*

*a) alla dotazione dell'intervento di polizze assicurative postume decennali o di maggiore durata a garanzia dei rischi di costruzione negli anni successivi alla ultimazione dello stesso;*

*b) all'adozione di un piano di qualità relativo all'intervento e/o al programma di manutenzione;*

*c) al miglioramento del comfort ambientale con riferimento agli aspetti acustici ed igrotermici;*

*3) oneri complementari, che comprendono i seguenti elementi:*

*- spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche, ecc.);*

*- prospezioni geognostiche e, se del caso, indagini archeologiche;*

*- accantonamento per imprevisti;*

*- acquisizione area e urbanizzazioni;*

*- condizioni aggiuntive, connesse alla localizzazione dell'intervento e relative ad oneri complementari alla realizzazione tecnica, la cui determinazione qualitativa e quantitativa è demandata alle regioni e alle province autonome di Trento e Bolzano.*

*2. La dotazione di polizze assicurative di cui al punto 2), lettera a), costituisce elemento imprescindibile dall'intervento.*

*3. I costi per la qualità aggiuntiva dell'intervento possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un massimo del 15% del costo base di realizzazione tecnica e, comunque, fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1) e 2), espressiva del costo di realizzazione tecnica dell'intervento di nuova edificazione (C.R.N.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito in L. 1.200.000 per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.).*

*4. Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1), 2) e 3), espressiva del costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito in L. 1.700.000 per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.), da incrementarsi, per gli interventi di edilizia sovvenzionata, dell'I.V.A. gravante.*

Pertanto, con la convenzione sopra descritta, il Comune di Verona ha concesso alla società "--- OMISSIS ---" il diritto di superficie, per la durata di anni 99 (novantanove) sull'area costituente quota parte del lotto n. 2 del Piano di Zona n. 45 Ca di David - censita nel Catasto Terreni del Comune di Verona, foglio 391, particelle nn. 2288, 2292, 2285, 2290, 2287 e 2210 della superficie catastale complessiva di mq. 4.642 sulla quale sono stati edificati alloggi di edilizia economica e popolare.

Successivamente con frazionamento n. 97743 presentata in data 12 maggio 2000 le particelle nn. 2285, 2288 e 2292 sono state riunite nell'unico mappale n. 2357 di mq. 4.467 (terreno sul quale, al piano interrato, si sviluppano le unità oggetto di valutazione). L'area di esclusiva pertinenza per la quale è stato trasferito il diritto di superficie è attualmente identificata al Catasto Terreni del Comune di Verona, al foglio 391, mappali nn. 2357, 2671, 2672, 2290, 2287, 2210 di complessivi mq. 4642.

- **Concessione Edilizia n° 1939/97/SK, P.G. n. 112309 del 10.06.1998** avente ad oggetto *“realizzazione di due edifici residenziale nel P.E.E.P. n. 45 in località Cadidavid – Lotto 2/b”*.
- **Concessione Edilizia n° 3286/99/SK, P.G. n. 64239 del 17.12.1999** avente ad oggetto *“eseguire le opere di seguito descritte in variante essenziale alla precedente C.E. n. 1939/97/SK del 10.06.1998”*; le opere in variante, nel titolo edilizio, sono così descritte:

di eseguire le seguenti opere edilizie:

Spostamento dei livelli orizzontali, ampliamento delle dimensioni e aumento del numero degli alloggi al piano quinto, lieve ampliamento della superficie utile del vano scale e alcune modifiche prospettiche nei fabbricati in località Ca' di David - Peep n. 45 - Lotto 2/b anche in deroga ai sensi della L.R. 21/96 come da documentazione citata in premessa;

Al punto 8) della concessione viene indicato quanto segue:

- 8) La presente concessione, che viene accordata senza pregiudizio dei diritti dei terzi, non esonera il titolare dall'obbligo di curare sotto la propria esclusiva responsabilità l'esatta osservanza delle leggi, del Piano Regolatore Generale vigente, degli strumenti attuativi approvati, dei regolamenti in vigore, delle norme di salvaguardia per gli strumenti urbanistici adottati e delle condizioni contenute nei pareri prescritti nonché alle condizioni sotto indicate:
- l'integrazione della convenzione stipulata in data 03/09/99, in particolare per quanto attiene al numero degli alloggi (variato da 18 a 20), dovrà essere perfezionata presso il competente Settore VII;
  - essendo la presente concessione rilasciata anche in deroga ai sensi della L.R. 21/96 si fa presente che la suddetta deroga decadrà qualora le opere realizzate non risultassero conformi a quanto indicato nella tavola 6/v a firma dell'ing. G. Montresor;

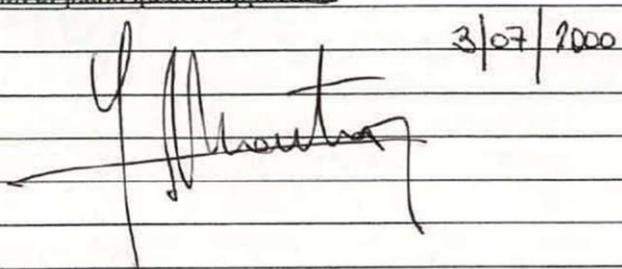
Sul punto si segnala che allo scrivente non è stata consegnata dal personale degli uffici

della P.A. una integrazione della convenzione originaria del 03.09.1999<sup>1</sup> descritta alle pagine che precedono.

Allegato al titolo edilizio sopra citato è stato fornito allo scrivente un solo elaborato nel quale sono descritte le metrature delle unità e l'altezza virtuale del compendio mentre non sono stati forniti elaborati grafici.

- **D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) del 03.07.2000 n. 3506/2000/DIA** avente ad oggetto “... variante alla concessione già rilasciata in data 22.12.1999 S.K. n. 3286, che non incidono sui parametri urbanistici virgola e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia virgola non ha alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nella concessione edilizia...”

Nella relazione tecnica allegata al modulo DIA l'intervento oggetto di pratica edilizia viene descritto come segue:

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'INTERVENTO EDILIZIO:
- lievi modifiche distribuzione interna delle autorimesse;
- lievi modifiche distribuzione interna delle singole unità abitative;
- lievi modifiche sulla posizione delle bocche da lupo.
<del>Prescrizioni per protezione edifici</del>
<del>Tutte queste modifiche sono conformi al piano quadro appesato</del>


Pertanto con la DIA è stata eseguita una nuova distribuzione interna delle autorimesse.

- **Certificato di abitabilità/Agibilità p.g. 36182 DEL 18.04.2001**, rilasciato il 17.05.2001 nel quale sono richiamate le concessioni 1939/97, 3286/99 e DIA 3506/00:

<sup>1</sup> Nella concessione viene indicata la data del 03.09.1999, mentre la convenzione relativa al comparto urbanistico è del 03.09.1998; si presume che l'indicazione dell'anno 1999 sia un refuso di battitura.

COMUNE DI VERONA  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
P.G. 36182 DEL 18/04/2001

CERTIFICATO DI ABITABILITA' / AGIBILITA'

IL DIRIGENTE DI SERVIZIO DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA

- Ai sensi dell'art. 107 Decreto legislativo 18.8.2000 n. 267 Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, dell'art.80 dello Statuto Comunale ed in esecuzione dell'ordine di servizio del Sindaco di Verona n. 96947 P.G. n. 1 E.P./99 del 30.11.1999;

- Vista la domanda inoltrata da COOPERATIVA EDILIZIA S. MARCO in data 13/04/2001 per l'ottenimento del certificato di abitabilità / agibilità, relativo ai lavori di:

realizzazione edificio residenziale  
di cui alla concessione/autorizzazione edilizia  
SK 1939/97 3286/99 DIA 3506/00

- Preso atto della dichiarazione resa dal direttore dei lavori ai sensi dell'art. 4 co 1 del DPR 22 aprile 1994 n. 425, con la quale si attesta la conformità urbanistico-edilizia ed igienico-sanitaria dell'immobile sopra citato, completa della documentazione prevista ed in particolare:

- copia della dichiarazione per l'iscrizione al catasto n° 269970 PR. del 24/10/2000; del ;

- dichiarazione di conformità degli impianti resa ai sensi della L.5 marzo 1990 n. 46 (o dichiarazione di esonero);

- relazione di collaudo statico ( nel caso di opere in c.a. ) depositato presso il Genio Civile in data 13/11/2000 n° 1573/98;

- Visto il DPR 22 aprile 1994 n. 425;

- Visti il Regolamento comunale di Igiene, il Regolamento comunale per la disciplina degli scarichi civili e produttivi ed il Regolamento comunale Edilizio;

A T T E S T A

che l'immobile oggetto della concessione edilizia citata in premessa, cui si assegna il seguente indirizzo:

- VIA COMPRI GINO, 6  
è abitabile / agibile nelle parti e con le destinazioni d'uso di seguito contraddistinte, CONSENTENDONE l'utilizzo:

Us	Piani	Unità	stanze	vani	acc.	serv	NOTE
RES	T	2	10			4	ABITABILITA'
	1^	2	10			4	PARZIALE A
	2^	2	10			4	COMPLETAMENTO
	3^	2	10			4	RELATIVA AL
	4^	2	4		2	2	FABBRICATO "B"

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Ing. Valerio Bettonilli)

17 MAG. 2001

Verona  
st.206 MTB/AL/AM/NP



Nel certificato consegnato allo scrivente non viene fatto riferimento alle unità al piano interrato ma solo alle unità dal piano terra al piano quarto.

Allo scrivente è stata inoltre trasmessa la pratica edilizia CILA P.G. n. 181191 del 06.08.2012 per manutenzione straordinaria e che è relativa alla realizzazione di cappotto esterno e tinteggiatura di uno dei due corpi di fabbrica che insistono sulla particella 2357 e che non riguarda le autorimesse oggetto della presente valutazione.

### E) CONFORMITÀ EDILIZIA

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

- l'intero complesso immobiliare nel quale insistono le unità oggetto di valutazione è stato originariamente edificato a seguito del rilascio della **Concessione Edilizia n° 1939/97/SK, P.G. n. 112309 del 10.06.1998** e successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia in variante n° **3286/99/SK, P.G. n. 64239 del 17.12.1999** per la variante al PdC originario.

Infine è stata presentata una pratica DIA per variante alla concessione già rilasciata in data 22.12.1999 S.K. n. 3286 con la quale è stata eseguita una nuova distribuzione interna delle autorimesse.

Si riporta di seguito l'estratto del piano terra dell'elaborato grafico allegato alla DIA del 2000 con l'indicazione delle autorimesse oggetto della presente valutazione:

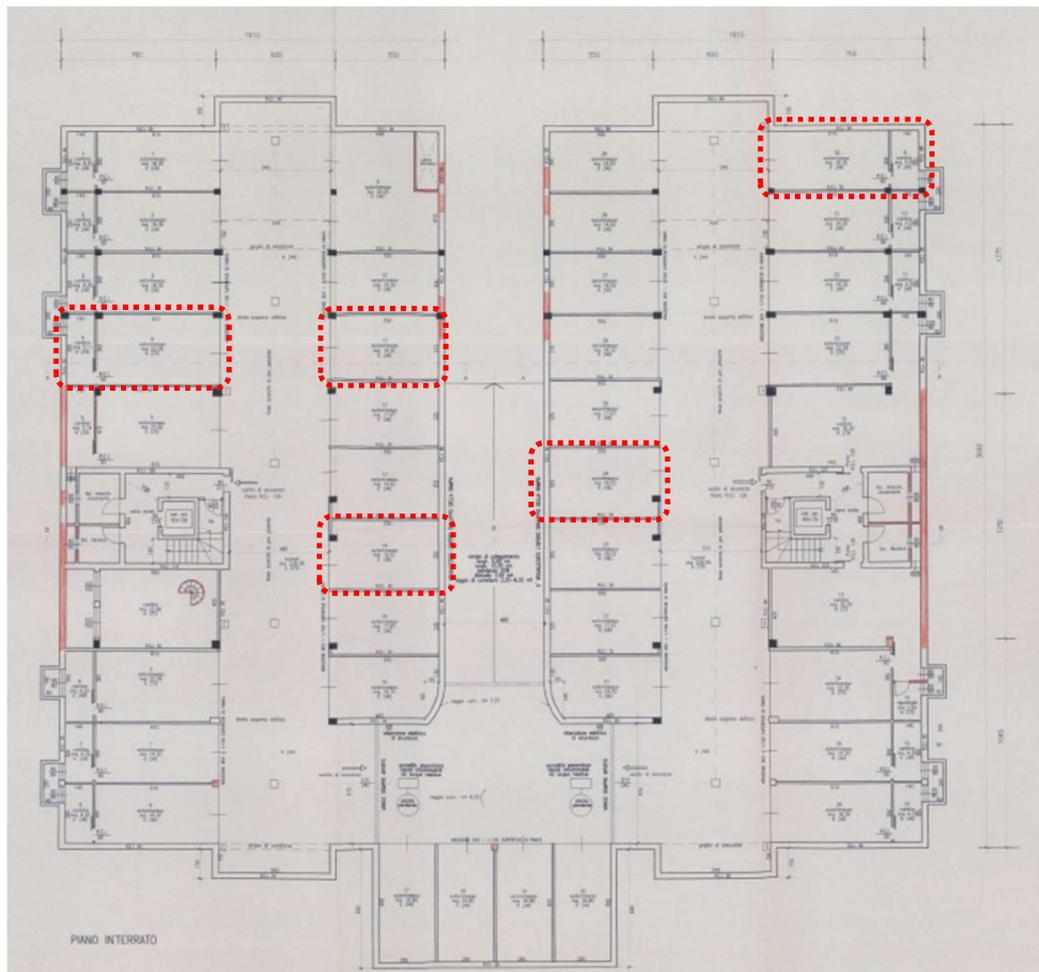


Figura 11: estratto dell'elaborato grafico allegato alla DIA

Le autorimesse sono conformi con quanto rappresentato sulla tavola di progetto allegata alla DIA.

#### **F) ISPEZIONI IPOTECARIE**

Sono state **effettuate visure presso la conservatoria dei registri immobiliari di Verona** (per immobile e per nominativo della ditta e non costituisce certificazione ventennale) al fine di verificare le iscrizioni e trascrizioni presenti sugli immobili oggetto della presente stima.

**Dalle indagini non sono emerse iscrizioni di ipoteche attualmente iscritte sulle unità in esame.**

Nell'elenco reperito dallo scrivente, con ricerca effettuata con gli estremi catastali delle unità oggetto di valutazione, emergono alcune ipoteche per le quali vi è la cancellazione totale e/o

la liberazione dei beni dall'ipoteca a seguito di restrizione ed in particolare:

- Ipoteca Volontaria del 08.05.2000, Registro Particolare 3789 Registro Generale 20026 Pubblico ufficiale VINCENZO QUARATINO Repertorio 106466, iscritta il 26.05.2000 presentazione n. 115, ipoteca derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di MEDIOCREDITO TRENINO ALTO ADIGE S.P.A. e contro --- OMISSIS ---

Nella nota gli immobili oggetto di ipoteca sono identificati catastalmente come segue:

Comune di Verona, catasto terreni:

fg 391, particelle 2288-2292-2285-2290-2287-2210<sup>2</sup>

Documenti successivi correlati:

- ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2001 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 5026 Registro generale n. 44428 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA
- ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2001 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 5027 Registro generale n. 44429 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA
- ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2001 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 5028 Registro generale n. 44430 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
- ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2001 Servizio di P.I. di VERONA Registro particolare n. 5029 Registro generale n. 44431 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI (con l'annotazione i beni oggetto di valutazione sono stati liberati dall'ipoteca cfr. allegati)

In calce alla nota vi sono inoltre le seguenti comunicazioni:

#### *Comunicazioni*

*Comunicazione n. 545 del 26/01/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2016.  
Cancellazione parziale eseguita in data 31/01/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*

*Comunicazione n. 1205 del 02/03/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2016.  
Cancellazione parziale eseguita in data 03/03/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*

*Comunicazione n. 2473 del 19/05/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2016.  
Cancellazione parziale eseguita in data 22/05/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)*

- Ipoteca Giudiziale del 17.09.2013, Registro Particolare 4882 Registro Generale 36301 Pubblico ufficiale Tribunale di Vicenza Repertorio 2595, iscritta il 31.10.2013 presentazione n. 83, ipoteca derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di --- OMISSIS --- e contro -- - OMISSIS ---

Nella nota gli immobili oggetto di ipoteca sono identificati catastalmente come segue:

Comune di Verona, catasto terreni:

fg 391, particelle 2357 subb 25-31-34-40-46

<sup>2</sup> Gli immobili citati nella nota sono quelli citati nella **Convenzione rep. n. 98394 racc. n. 16798 del 03.09.1998** stipulata tra il comune di Verona e la società --- OMISSIS --- con la quale è stato concesso il diritto di superficie alla "--- OMISSIS - --":

Oltre ad altri beni non oggetto della presente valutazione.

In calce alla nota vi sono inoltre le seguenti comunicazioni:

<i>Annotazioni</i>			
<i>ANNOTAZIONE presentata il</i>	<i>17/10/2022</i>	<i>Servizio di P.I. di VERONA</i>	
<i>Registro particolare n.</i>	<i>4373</i>	<i>Registro generale n.</i>	<i>43877</i>
<i>Tipo di atto:</i>	<i>0819</i>	<i>- RESTRIZIONE DI BENI</i>	
<i>ANNOTAZIONE presentata il</i>	<i>28/12/2022</i>	<i>Servizio di P.I. di VERONA</i>	
<i>Registro particolare n.</i>	<i>5506</i>	<i>Registro generale n.</i>	<i>55983</i>
<i>Tipo di atto:</i>	<i>0803</i>	<i>- CANCELLAZIONE TOTALE</i>	

Per l'ipoteca vi è la cancellazione totale del 28.12.2022.

Lo scrivente ha effettuato verifiche anche con l'identificazione catastale del terreno sul quale insistono le unità oggetto di valutazione (particella 2357 del foglio 391) e sono state rilevate le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 16/06/2011 - Registro Particolare 4718 Registro Generale 22975 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 190/2011 del 09/03/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 1702 del 07/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE del 16/06/2011 - Registro Particolare 4719 Registro Generale 22976 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 172/2011 del 28/02/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 1703 del 07/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 31/08/2011 - Registro Particolare 20734 Registro Generale 33466 UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 513/2011 del 08/07/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 1704 del 07/04/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

Per una migliore ed approfondita analisi delle ispezioni ipotecarie si rimanda alla lettura delle allegate visure ed elenchi.

### **G) 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 verificate nel corso del sopralluogo.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa con l'indicazione per ogni immobile della superficie:

IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI VERONA - VIA GINO COMPRI					
n.	tipologia di immobile	tipologia immobile	superficie	coefficiente di omogeneizzazione	superficie totale in mq
IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI VERONA - VIA GINO COMPRI					
2	fg. 391 particella 2357 sub 25	autorimessa con piccola cantina	32,00	1,00	32,00
3	fg. 391 particella 2357 sub 31	autorimessa	22,00	1,00	22,00
4	fg. 391 particella 2357 sub 34	autorimessa	23,00	1,00	23,00
5	fg. 391 particella 2357 sub 40	autorimessa	24,00	1,00	24,00
6	fg. 391 particella 2357 sub 46	autorimessa con piccola cantina	30,00	1,00	30,00

#### H) STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Come indicato in precedenza **la società --- OMISSIS --- è proprietaria del solo diritto di superficie** che consiste nel diritto di edificare su terreno di proprietà altrui (nel caso in esame del Comune di Verona).

Detto diritto può essere temporaneo o perpetuo; se è temporaneo, come nel caso in esame, alla scadenza del termine indicato nella convenzione il cedente (Comune) diverrà proprietario anche dell'intera proprietà (99 anni dalla data di stipula della convenzione).

Poiché il superficario può godere i redditi prodotti dall'immobile solo per un tempo  $n$  pari alla durata residua del diritto.

Il valore del diritto sarà quindi dato dall'accumulazione all'attualità del reddito ritraibile dal superficario, utilizzando il saggio di interesse commerciale:

$$V ds = R \frac{q^n - 1}{r q^n}$$

Dove:

$R$ : reddito annuo ritraibile dal superficario

$n$ : numero di anni di durata residua del diritto di superficie

$r$ : tasso di capitalizzazione del reddito

Ai fini della determinazione del diritto di superficie risulta necessario determinare preliminarmente il valore della redditività annua dello stesso:

## Redditività dell'immobile al fine del calcolo del diritto di superficie

Al fine di determinare la redditività dell'immobile sono state considerate adeguatamente le caratteristiche del complesso, la destinazione, l'ubicazione, lo stato di finitura, nonché la consistenza in termini di superficie commerciale, il tutto come indicato nei capitoli che precedono.

Sono state quindi assunte informazioni e sono state previste le presumibili redditività in ragione anche della tipologia di immobili in esame.

Si evidenzia inoltre che sono state verificate le risultanze di indagini di mercato in relazione alla normale redditività degli immobili, con riferimento alla destinazione urbanistica degli stessi.

Si precisa che il valore finale del canone di locazione viene espresso "a corpo" con riferimento agli attuali canoni di locazione nella zona circostante.

All'esito delle indagini esperite, si ritiene che le autorimesse in esame potrebbero consentire una redditività media mensile compresa tra i € 50,00 e € 60,00 con le seguenti risultanze:

<b>IMMOBILI OGGETTO DI STIMA INTESTATI ALLA DITTA --- OMISSIS --- PER LA PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI 1/1</b>				
n.	tipologia di immobile	redditività mensile	mesi	valore redditività annua
<b>IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI VERONA - VIA GINO COMPRI</b>				
<b>1</b>	fg. 391 particella 2357 sub 25	€ 55,00	12	660,00 €
<b>2</b>	fg. 391 particella 2357 sub 31	€ 50,00	12	600,00 €
<b>3</b>	fg. 391 particella 2357 sub 34	€ 50,00	12	600,00 €
<b>4</b>	fg. 391 particella 2357 sub 40	€ 50,00	12	600,00 €
<b>5</b>	fg. 391 particella 2357 sub 46	€ 55,00	12	660,00 €

--- OMISSIS ---

### **Stima del valore del diritto di superficie**

Come indicato alla pagina della corrente relazione, detto diritto è stato costituito con atto del 1998, per una durata prevista pari a 99 anni, per cui ne residuano 74 anni.

L'attuale tasso di capitalizzazione del reddito (r) è pari al 5%.

Considerando quindi la formula indicata alla pagina 25 della relazione, il diritto di superficie all'attualità corrisponde a:

**Per le autorimesse identificate con le particelle 2357 sub 25 e sub 46**

$$V ds = R \frac{q^n - 1}{r q^n}$$
$$V ds = € 660 \frac{1,05^{74} - 1}{0,05 * 1,05^{74}}$$
$$\mathbf{V ds = € 13.200,00}$$

**Per le autorimesse identificate con le particelle 2357 sub 31-34-40**

$$V ds = R \frac{q^n - 1}{r q^n}$$
$$V ds = € 600 \frac{1,05^{74} - 1}{0,05 * 1,05^{74}}$$
$$\mathbf{V ds = € 12.000,00}$$

Pertanto, il valore del diritto di superficie delle autorimesse oggetto di perizia può essere indicato pari a:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA INTESTATI ALLA DITTA --- OMISSIS --- PER LA PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI 1/1		
n.	tipologia di immobile	valore stimato del diritto di superficie
<b>IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI VERONA - VIA GINO COMPRI</b>		
1	fg. 391 particella 2357 sub 25	€ 13.200,00
2	fg. 391 particella 2357 sub 31	€ 12.000,00
3	fg. 391 particella 2357 sub 34	€ 12.000,00
4	fg. 391 particella 2357 sub 40	€ 12.000,00
5	fg. 391 particella 2357 sub 46	€ 13.200,00

Le autorimesse oggetto di accertamento sono collocate all'interno della medesima struttura, al piano interrato di un compendio residenziale costituito da due condomini in zona P.E.E.P. realizzati con "intervento convenzionato"; lo scrivente ha proceduto a determinare il valore del diritto di superficie, non si tratta di "*vendita libera della proprietà*" e quindi di determinazione di un valore venale di un immobile in senso stretto.

#### **I) RIEPILOGO CONCLUSIVO**

Quanto esposto in relazione può essere come di seguito riassunto:

- trattasi di n. 5 autorimesse situate al piano interrato di un complesso residenziale in zona P.E.E.P. nel comune di Verona, località Cadidavid in via Gino Compri e identificate catastalmente con i seguenti estremi:
  - comune di Verona, foglio 391:
    - particella 2357 sub 25 - categoria catastale C/6 - autorimessa
    - particella 2357 sub 31 - categoria catastale C/6 - autorimessa
    - particella 2357 sub 34 - categoria catastale C/6 - autorimessa
    - particella 2357 sub 40 - categoria catastale C/6 - autorimessa
    - particella 2357 sub 46 - categoria catastale C/6 - autorimessa

Il tutto come meglio descritto al paragrafo "B" di pag. 3;

- relativamente alla descrizione degli immobili oggetto della presente relazione si rimanda alla lettura del paragrafo "C" di pag. 5;
- le cinque autorimesse si trovano all'interno di un intervento convenzionato e sono in eccesso rispetto al numero strettamente minimo di quelle che possono essere considerate di stretta pertinenza di unità abitative/alloggi.

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato che le autorimesse identificate con i subalterni 25-31-34 erano occupate, mentre le unità identificate con i subalterni 40 e 46 erano libere; le autorimesse occupate dovranno essere liberate prima della vendita.

- la documentazione amministrativa trasmessa dalla P.A. è descritta al paragrafo "D" di pag. 9;
- la convenzione con la quale è stato concesso il diritto di superficie alla società "--- OMISSIS ---" da parte del comune di Verona è descritta da pag. 11 a pag. 19;
- le unità sono ancora intestate alla Cooperativa Edilizia --- OMISSIS --- per la proprietà superficiaria; la valutazione del valore della proprietà superficiaria è stata valutata in base alla redditività;
- il valore del diritto di superficie delle autorimesse oggetto di perizia può essere indicato pari a:

<b>IMMOBILI OGGETTO DI STIMA INTESTATI ALLA DITTA --- OMISSIS --- PER LAPROPRIETA' SUPERFICIARIA DI 1/1</b>		
<b>n.</b>	<b>tipologia di immobile</b>	<b>valore stimato del diritto di superficie</b>
<b>IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI VERONA - VIA GINO COMPRI</b>		
<b>1</b>	fg. 391 particella 2357 sub 25	€ 13.200,00
<b>2</b>	fg. 391 particella 2357 sub 31	€ 12.000,00
<b>3</b>	fg. 391 particella 2357 sub 34	€ 12.000,00
<b>4</b>	fg. 391 particella 2357 sub 40	€ 12.000,00
<b>5</b>	fg. 391 particella 2357 sub 46	€ 13.200,00

Il tutto come meglio esposto nel paragrafo "H" di pag. 25 e seguenti.

Lo scrivente Consulente Tecnico, nel dichiarare di avere redatto la presente nel rispetto delle norme di etica professionale e tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività, ritiene di aver espletato l'incarico affidato.

In fede,

Verona, lì 30.10.2023

Allegati:

- fascicolo fotografico
- visure catastali
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- estratto di mappa catastale
- planimetrie catastali
- documentazione amministrativa trasmessa allo scrivente dalla P.A.
- ricerche presso la conservatoria dei registri immobiliari