

PERIZIA DI STIMA

**IMMOBILI IN PERIZIA: VERONA CORTE PANCALDO – 1 NEGOZIO, 17 POSTI
AUTO, 1 MAGAZZINO**

VALORE DI PERIZIA: 637.000,00 €

Verona, 28 maggio 2014

Relazione di stima

1 - Premessa

La presente relazione di stima riguarda la valutazione immobiliare di 1 negozio, 17 posti auto ed 1 magazzino in Corte Pancaldo a Verona.

La stima viene redatta su incarico della società
proprietaria dell'immobile.

Il sottoscritto Ingegnere, in data 26 maggio 2014 ha esperito un sopralluogo in sito ed ha preso visione della documentazione tecnico e amministrativa, ritenendola esaustiva.

2 - Dati identificativi dell'immobile

2.1 - Ubicazione

Unità immobiliari ubicate in Verona, Corte Pancaldo, nella zona Nord-Ovest della città, quartiere Navigatori, con affaccio sul Saval, in una zona ed in un contesto a forte vocazione direzionale.

La viabilità ed i collegamenti sono molto buoni, costituiti da strade a veloce scorrimento della prima cintura urbana e dall'imbocco della tangenziale urbana.

Gli accessi sono agevoli, così come sono presenti numerosi parcheggi.

La zona è dotata di tutti i servizi.

L'ubicazione si ritiene buona.

2.2 - Tipologia dei beni

Commerciale.

2.3 - Descrizione censuaria

Catasto Fabbricati – Comune di Verona – Foglio 205 – Mappale 16 –

Sub. 22 – Negozio – C/1

Sub. 200 – Posto auto – C/6

Sub. 201 – Posto auto – C/6

Sub. 202 – Posto auto – C/6

Sub. 762 – Posto auto – C/6

Sub. 763 – Posto auto – C/6

Sub. 752 – Posto auto – C/6

Sub. 753 – Posto auto – C/6

Sub. 754 – Posto auto – C/6

Sub. 755 – Posto auto – C/6

Sub. 756 – Posto auto – C/6

- Sub. 757 – Posto auto – C/6
- Sub. 758 – Posto auto – C/6
- Sub. 759 – Posto auto – C/6
- Sub. 760 – Posto auto – C/6
- Sub. 761 – Posto auto – C/6
- Sub. 204 – Posto auto – C/6
- Sub. 229 – Posto auto – C/6
- Sub. 203 – Unità in corso di costruzione - F/3

3 - Titolo di proprietà

Immobile in proprietà della società

4 - Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

4.1 - Regolarità edilizia

Negozi, certificato di agibilità del 31/01/2000

Posti auto, certificato di agibilità del 02/07/1999

Magazzino, unità in corso di costruzione. Non rilasciato il certificato di agibilità.

4.2 - Corrispondenza tra immobile e progetto approvato

Corrispondenza riscontrata.

4.3 - Corrispondenza tra immobile e planimetrie catastali

Corrispondenza riscontrata.

4.4 - Stato di occupazione

L'unità immobiliare è libera ed immediatamente disponibile.

4.5 – Libera commerciabilità

L'unità immobiliare è liberamente commerciabile.

5 - Descrizione dei beni

Negozi Sub.22

Unità immobiliare ad uso commerciale, al civico 50 di Corte Pancaldo, composta da:

- piano terra: negozio con bagno, superficie 96 mq, altezza interna 4 m. Finiture buone e dotazione impiantistica completa, ampia vetrina sulla corte interna;

- piano interrato: sotto negozio, superficie 153 mq, altezza interna 2,70/3,20 m. Finiture buone e dotazione impiantistica completa, in linea con la parte sovrastante. Illuminazione da bocca da lupo.

La superficie commerciale è pari a 157 mq (interrato al 40%).

Posti auto

Posti auto singoli, ubicati al piano interrato del complesso "Corte Pancaldo". Si tratta di posti auto coperti e segnati con strisce in terra. Altezza interna 2,70 m. L'accesso avviene direttamente dalla zona uffici, raggiungibile direttamente con ascensori. Presentano un livello di finitura standard, con pavimento in cemento ed illuminazione condominiale. La superficie di ciascuno è pari a circa 12 mq ad eccezione di uno di 19 mq.

Magazzino

Locale ubicato al piano interrato del complesso "Corte Pancaldo", alla medesima quota dei posti auto; superficie 650 mq, altezza interna 2,70 m. E' presente una fila di pilastri in cemento armato, nella parte centrale. Ha le medesime finiture dei posti auto, con pavimento in cemento liscio ed impianto d'illuminazione interna.

L'illuminazione dall'esterno avviene dalle bocche di lupo poste sul lato ed è decisamente modesta.

Gli accessi sono due e sono dalla scala condominiale e dalla zona autorimessa. Si tratta di due accessi pedonali.

Per tipologia ed ubicazione, scarsa altezza interna e ridotti accessi dall'esterno, si ritiene che il suo utilizzo sia quello di archivio o di magazzino con poca movimentazione di carichi.

Il locale risulta salubre e privo di umidità.

E' ubicato sotto un ampio negozio ad uso supermercato.

6 - Considerazioni di mercato e commerciabilità

In generale il mercato immobiliare locale registra un trend negativo, con conseguente contrazione dei prezzi e riduzione della domanda; questo sia in generale, in allineamento con il trend nazionale, sia nello specifico.

Il negozio ha un buon interesse commerciale; trattandosi di un'unità posta all'interno di un complesso per lo più direzionale, si ritiene abbia una valenza per attività di servizi o per i residenti del complesso. Non è infatti vocata per un'attività commerciale, che necessita di visibilità.

I posti auto servono esclusivamente il complesso, che rappresenta l'unico mercato di riferimento. Si rileva che vi è un'abbondanza di posti auto rispetto alle reali esigenze. Il loro grado di commerciabilità è modesto.

Il magazzino, per ubicazione e caratteristiche, si ritiene abbia un modesto interesse commerciale. La sua vocazione sarebbe di magazzino a servizio del supermercato sovrastante.

7 – Stima

Tipologia	U.m.	Superficie	Valore unitario	Valore commerciale (Euro)
Sub. 22 – Negozio	mq	157	1.800,00	280.000,00
Sub. 200 – Posto auto	mq	13		12.000,00
Sub. 201 – Posto auto	mq	13		12.000,00
Sub. 202 – Posto auto	mq	19		15.000,00
Sub. 762 – Posto auto	mq	12		12.000,00
Sub. 763 – Posto auto	mq	13		12.000,00
Sub. 752 – Posto auto	mq	12		12.000,00
Sub. 753 – Posto auto	mq	11		12.000,00
Sub. 754 – Posto auto	mq	12		12.000,00
Sub. 755 – Posto auto	mq	12		12.000,00
Sub. 756 – Posto auto	mq	11		12.000,00
Sub. 757 – Posto auto	mq	12		12.000,00
Sub. 758 – Posto auto	mq	12		12.000,00
Sub. 759 – Posto auto	mq	12		12.000,00
Sub. 760 – Posto auto	mq	12		12.000,00
Sub. 761 – Posto auto	mq	12		12.000,00
Sub. 204 – Posto auto	mq	14		12.000,00
Sub. 229 – Posto auto	mq	13		12.000,00
Sub. 203 – Magazzino	mq	650	230,00	150.000,00
Totale (arrot.)				637.000,00

Per tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto Ingegnere ritiene che il più probabile valore di mercato attribuibile al compendio immobiliare sia pari a 637.000,00 €.

La stasi del mercato immobiliare consente un'ulteriore riduzione del prezzo di circa il 10%.

Verona, 28 maggio 2014

Precisazioni

- I dati tecnici, quali la titolarità della proprietà, le verifiche ipotecarie e catastali, gli eventuali diritti di terzi, la conformità della proprietà alla normativa vigente ed alle convenzioni con

