

PERIZIA DI STIMA

VALUTAZIONE ECONOMICA ASSEVERATA DI BENE
IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI PRESSANA VR – VIA
DON CAMILLO BELLINI SNC LOCALITÀ CROSARE

PROPRIETA' SIGG.:

RELAZIONE TECNICA

Legnago, 01/05/2023

Il Tecnico

BISIN, Arch. Nicola



NICOLA BISIN ARCHITETTO

ARCH'IN - STUDIO | GALLERIA RISORGIMENTO 24 – 37045 LEGNAGO VR



DATI GENERALI

Committente

COMMITTENTE :
TITOLO :
COGNOME :
NOME :
CITTA' :
PROVINCIA :
CAP :
INDIRIZZO :
CIVICO :
E-Mail :
CELLULARE :
FAX :
TELEFONO :

Tecnico

RAGIONE SOCIALE : **NICOLA BISIN ARCHITETTO**
TITOLO : **Arch.**
COGNOME : **BISIN**
NOME : **NICOLA**
SESSO : **M**
nato a : **LEGNAGO**
PROVINCIA : **VR**
CAP : **37045**
Nato il : **23/06/1972**
CODICE FISCALE : **BSN NCL 72H23 E512F**
Residente a : **LEGNAGO**
Provincia : **VR**
CAP : **37045**
In : **Via Stradella, 21**
Con Domicilio/Studio : **37045 - LEGNAGO (VR)**
In : **Galleria Risorgimento, 24**
P.IVA : **03462170238**
TEL/FAX : **0442080289**
CELLULARE : **+393357022490**
E-Mail : **nicola.bisin@archiworldpec.it**

RELAZIONE

Beni in : Crosare - PRESSANA (VR)

1. IDENTIFICAZIONE DELLA LOCALITA' IN CUI SONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

I beni immobili oggetto della stima sono ubicati nella seguente località:
Crosare di PRESSANA (VR) Via Don Carlo Bellini, SNC.

1.1 DESCRIZIONE DELLA LOCALITA'

Crosare, è una frazione del Comune di Pressana in provincia di Verona.
Il comune veneto, si trova a 42 chilometri a sud-est di Verona, confina con la provincia di Padova, ed attraversata dal fiume Guà, un tempo navigabile.
Il territorio comunale conta una superficie di 17,39 Kmq con una densità abitativa media di 143,88 ab./kmq. Gli abitanti sono 2500 fonte ISTAT del 31/12/2020.
La frazione di Crosara, assieme a Caselle fanno parte del Comune di Pressana, il quale confina con Cologna Veneta, Minerbe, Roveredo di Guà, Veronella e Montagnana quest'ultimo in provincia di Padova.

1.2 NOTE SULLA LOCALITA'

Frazione del Comune di Pressana in provincia di Verona

1.3 DATI ZONA

Tipologia : PERIFERICA
Caratteristiche : NORMALE
Area Urbanistica : RESIDENZIALE
Traffico : LOCALE
Parcheggi : BUONI

1.4 DATI ZONE LIMITROFE

Zone limitrofe : RESIDENZIALE
Importanti centri : Cologna Veneta (VR) - Montagnana (PD)
Attrazioni paesaggistiche : Fiume Guà
Attrazioni storiche : Varie tra architettura religiosa e civile tra il XV e XVIII secolo
Servizi tecnologici : Reti tecnologiche infrastrutturali, quali: gas metano, energia elettrica, telefonica.

Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria
Sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria

Dati supplementari : Sottoservizi per fognature acque reflue domestiche ed industriali, servizio idrico integrato.

1.5 SERVIZI

Nella zona sono presenti i seguenti servizi :

SERVIZI PRESENTI	
Servizio	Qualità
PRIMARI	SUFFICIENTE
SECONDARI	INSUFFICIENTE
TERZIARI	INSUFFICIENTE

1.6 TRASPORTI

Nella zona sono presenti i seguenti trasporti :

COLLEGAMENTI PRESENTI	
Collegamento	Distanza
STRADA PROVINCIALE	300 MT

1.7 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative alla Località :
Vedi: FOTO - 001 - Crosare di Pressana VR

1.8 ALLEGATI

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relative alla Località :
Vedi :ALLEGATO - 001 - Estratto di mappa catastale

2. IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IN CUI RISIEDONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

I beni oggetto della stima sono dislocati nel complesso seguente:
Crosare - CAPANNONE CON UFFICIO PRESSANA (VR) Via Don Carlo Bellini, SNC.

2.1 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

Trattasi di complesso edilizio avente destinazione d'uso commerciale (D/8) così come pervenuto da Variazione nel classamento del 31/05/2018 Prat. N. VR0085155, nella fattispecie capannone di tipo industriale adibito a magazzino edile non presidiato, con annesso ufficio direzionale e relativi spazi scoperti esclusivi.

L'immobile insiste su di un lotto pianeggiante della superficie di circa 1.270 mq completamente recintato e con unico accesso carrabile posto sull'interna Via Don Carlo Bellini SNC.

La proprietà confina, a Nord/est con la strada di accesso al lotto, a Sud/est con il mappale N. 437 ove insite un complesso residenziale, a Sud/ovest con i mappali 172, 160, 493, 298 e 155 a carattere produttivo/artigianale e residenziale, mentre a Nord/ovest è riconoscibile con i mappali N. 517 e 509 un lotto completamente ineditato a carattere edificatorio.

Oltre al già citato fabbricato, composto da magazzino con uffici, è riscontrabile all'interno della proprietà, un'altra costruzione non presente agli atti rinvenuti e verosimilmente destinata a deposito, nonché, altra appendice sul fondo del magazzino che ne determina una variazione di sagoma dello stato dichiarato.

Nel suo complesso, l'edificato oggetto di perizia di stima, si presenta in buono stato di conservazione ed inserito in un contesto gradevole e ben mantenuto il cui giudizio sommario non può che essere positivo.

2.2 NOTE SUL COMPLESSO

Magazzino edile con ufficio e spazi scoperti.

2.3 STATO DI POSSESSO

Il complesso risulta essere occupato da:

2.4 PRATICHE EDILIZIE

Di seguito sono elencate le pratiche edilizie dei beni oggetto della stima :

DATI PRATICA EDILIZIA	
Oggetto	Intestatario
CE 53/96	!
Tipo	Descrizione
CONCESSIONE EDILIZIA	Progetto per la costruzione di un'abitazione con annesso deposito

2.5 VALUTAZIONE DEL COMPLESSO

2.5.1 FONTI DI INFORMAZIONE

Sono state acquisite le seguenti informazioni :
dal catasto: Verona VR
dalla conservatoria dei registri immobiliari: Verona VR
dagli uffici del registro: Legnago VR
dagli uffici tecnici: Pressana VR

2.5.2 OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Gli osservatori del mercato immobiliare riportano le seguenti notizie:
Agenzia delle Entrate - Territorio

2.5.3 AGENZIE IMMOBILIARI

Le agenzie immobiliari riportano le seguenti notizie:
IMMOBILIARE.IT

2.5.4 ALTRE FONTI DI INFORMAZIONI

Di seguito sono riportate ulteriori notizie riguardanti i beni oggetto della stima:
Testimonianze/consulenze recepite da intermediari del mercato immobiliare

2.6 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative al Complesso:
Vedi :FOTO - 002 - COMPLESSO COMMERCIALE

2.7 ALLEGATI

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relativi al Complesso:
Vedi: ALLEGATO - 002 - Visura catastale

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

I beni oggetto della stima sono ubicati in:
Crosare - CAPANNONE CON UFFICIO - CAPANNONE CON UFFICI PRESSANA (VR) Via Don Carlo Bellini ,SNC .

3.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Trattasi di fabbricato industriale, del tipo capannone ad uso deposito/magazzino, con annesso ufficio.

L'edificio presenta una struttura portante in profilati di acciaio e tamponamento per pareti e copertura in pannelli prefabbricati di cemento ad onduline.

La costruzione ha una disposizione in pianta regolare di forma rettangolare avente dimensioni di 20,0 x 12,0 m per un'altezza media interna di oltre 5,0 m.

Al suo interno, sul fondo del fabbricato, è riconoscibile un soppalco della superficie di 48,0 mq circa raggiungibile da scala di collegamento in ferro.

Il fabbricato è dotato inoltre, di due ingressi carrabili di generose dimensioni posti rispettivamente l'uno sul fronte principale e l'altro sul lato fondo laterale dello stesso, oltre alle prese di luce naturali sul lato Sud/est dello stabile.

Dal punto di vista impiantistico, il magazzino è dotato di solo impianto elettrico di illuminazione con tubi al neon, mentre l'ufficio, presenta un sistema a pompa di calore per la climatizzazione e la produzione di acqua calda sanitaria con scaldacqua elettrico.

Si precisa che, tra i documenti richiesti, non è pervenuto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) obbligatorio per la categoria di immobili oggetto di valutazione economica.

Le finiture del magazzino, sono da ritenersi scadenti, mentre per l'ufficio considerevolmente migliori.

La zona direzionale risulta essere parte integrante dello stabile, essendo quest'ultima accorpata al capannone, per altro dotata di ingresso funzionalmente indipendente. Costruito in muratura portante con struttura di copertura in legno lamellare a vista e buone finiture, risulta essere luogo conforme alle normali aspettative.

In conclusione, si conferma uno stato complessivo generale più che accettabile in virtù della destinazione d'uso dei luoghi ed un grado manutentivo generale soddisfacente anche per gli spazi scoperti di proprietà esclusiva.

3.2 NOTE SUL BENE IMMOBILE

Immobili in comproprietà

3.3 DATI CATASTALI

3.3.1 DESCRIZIONE IMMOBILE

Descrizione fabbricato: Capannone industriale con uffici

3.3.2 COMPOSIZIONE IMMOBILE

Composizione immobile : Magazzino/deposito non presidiato + Ufficio

edificato nel 1996 è stato ristrutturato nel / è composto da num. 1 di piani di cui n. 1 piani fuori terra con n. 0 piani interrati, ha un coefficiente di centralità pari a : 100

Identificato al catasto :

DATI CATASTALI									
Comune				Cod Catasto	Prov	Catasto			
PRESSANA				H048	VR	FABBRICATI			
Indirizzo			Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno		
Via Don Carlo Bellini			SNC						
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie

		21	676	4			D/8		280
Altezza	Edificato	Ristrutturato	N° Piani	Piani Fuori	Piani Int.	Centralità	Rendita	Valore	
5,00 m	1996	/	1	1	0	100	1'432.00	45'108.00	

3.4 DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

in forza della delibera : N. 18 del 13/10/2020 relativamente alla Zona : C/2 (8)

3.5 NORME TECNICHE ED INDICI VIGENTI

Art. 17 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

3.6 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
MAGAZZINO	288.60	1.00	288.60
UFFICIO	43.30	1.00	43.30
TOTALI	331.90		331.90

3.7 VALUTAZIONE DEL BENE

3.7.1 FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

Agenzia delle Entrate - Territorio

3.7.2 FONTE DI INFORMAZIONE AGENZIE

IMMOBILIARE.IT

3.7.3 ALTRE FONTI DI INFORMAZIONE

Testimonianze/consulenze recepite da intermediari del mercato immobiliare

3.8 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative al Bene Immobile:

Vedi :FOTO - 003 - ESTERNI - INGRESSO
 Vedi :FOTO - 004 - ESTERNI - VERSANTE NORD/OVEST
 Vedi :FOTO - 005 - ESTERNI - VERSANTE NORD/OVEST
 Vedi :FOTO - 006 - ESTERNI - VERSANTE SUD/EST
 Vedi :FOTO - 007 - INTERNI - MAGAZZINO
 Vedi :FOTO - 008 - INTERNI - MAGAZZINO
 Vedi :FOTO - 009 - INTERNI - UFFICIO

3.9 ALLEGATI

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relativi al Bene Immobile:

Vedi :ALLEGATO - 003 - Planimetria catastale

4. CRITERI DI STIMA

4.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

Metodo sintetico - comparativo per confronto diretto con altri beni immobili presenti in zona.

Prezzo Medio €/m² : 239.80

4.2 STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
<p>O.M.I.</p> <p>I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio:</p> <p>a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.</p> <p>b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.</p> <p>L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto, la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.</p> <p>Non sono in generale utilizzabili le quotazioni dei diversi semestri al fine della ricostruzione di serie storiche dei valori relative a singoli territori o singole tipologie immobiliare. Ciò in quanto la banca dati delle quotazioni è stata sottoposta, a partire dal 2000, sia ad un processo di profonda modificazione architettuale, sia ad una intensa rivisitazione dei confini delle zone omogenee Omi, che rende per molte situazioni incomparabili i valori nel tempo (salto di serie storica).</p> <p>La consultazione è assolutamente gratuita, tuttavia, in caso di pubblicazione dei dati si chiede cortesemente di citare quale fonte "Agenzia del territorio OMI"</p> <p>Superficie dell'immobile m²:288.60</p> <p>Stato conservativo del bene: NORMALE</p> <p>Valore OMI minimo (m²) :370.00</p> <p>Valore OMI massimo (m²) :465.00</p> <p>Tipologia Edilizia OMI :D/1 - CAPANNONI TIPICI</p> <p>K1 (Taglio Superficie) :0.00</p> <p>K2 (Livello di Piano) :0.20</p> <p>K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.15</p> <p>Valore Unitario €/m² :384.25</p> <p>Coefficiente Correttivo :1</p> <p>Valore normale unitario €/m²:384.00</p> <p>Valore normale dell'immobile €:110'822.40</p>	€	384.00
<p>1) MAGAZZINO, VIALE DELL'INDUSTRIA COLOGNA VENETA (VR)</p> <p>In Comune di Cologna Veneta (VR), in zona industriale/artigianale, Viale dell'Industria snc, capannone destinato a magazzino con ufficio al piano terra con annessa abitazione del custode al piano primo con corte esclusiva.</p> <p>Caratteristiche</p> <p>RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO</p> <p>15/06/23-VER17/22 - 20/01/2023</p> <p>CONTRATTO: Vendita</p>	€	476.62

<p>TIPOLOGIA: Magazzino Intera proprietà Classe immobile media</p> <p>SUPERFICIE: 417 m²</p> <p>LOCALI: 5+ locali, 3 bagni, cucina abitabile</p> <p>PIANO: Piano terra</p> <p>TOTALE PIANI EDIFICIO: 1 piano</p> <p>POSTI AUTO: 1 in box/garage privato, 1 in parcheggio/garage comune</p> <p>DATI CATASTALI: Foglio 654 - Particella 55 - Subalterno 22</p> <p>ANNO DI COSTRUZIONE: 1980</p> <p>STATO: Buono / Abitabile</p> <p>RISCALDAMENTO: Autonomo, a radiatori, alimentato a gas</p> <p>CLIMATIZZATORE: Autonomo, freddo/caldo</p> <p>EFFICIENZA ENERGETICA: F= 175 kWh/m² anno</p> <p>OFFERTA MINIMA: € 198.750,00</p>		
<p>2) CAPANNONE IN VENDITA A MONTAGNANA (PD)</p> <p>VENDESI: in zona artigianale con tutti i servizi e parcheggi pubblici, vicino al centro, porzione di capannone di 700 mq. con ingresso indipendente ed area scoperta tutta recintata di circa 1000 mq. Attualmente ad uso deposito con altezza max di 10 metri; copertura in cotto come le murature portanti. Per info. Agenzia Immobiliare COMPRICASA Tel. 0429805600 e-mail: - Classe Energetica: N. C. - APE kWh/mc.</p> <p>Caratteristiche:</p> <p>RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: 21121822 - 13/12/2022</p> <p>CONTRATTO: Vendita</p> <p>TIPOLOGIA: Capannone</p> <p>SUPERFICIE: 700 m²</p> <p>STATO: Buono / Abitabile</p> <p>CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Non classificabile</p> <p>PREZZO: € 69.000</p>	€	98.57
<p>3) MAGAZZINO/DEPOSITO, VIALE DELL'INDUSTRIA COLOGNA VENETA (VR)</p> <p>Complesso immobiliare indipendente ad uso industriale a sud-est di Verona (40 km dal centro città) e a sud-ovest di Vicenza (40 km dal centro città) in prossimità della SP7. Edifici in continuità costruiti in più fasi negli anni Sessanta e ottanta, in buono stato di conservazione e manutenzione, da sempre utilizzato per produzione dolciaria. Struttura REI con elementi primari e secondari variabili da REI 60-90-12</p> <p>Caratteristiche</p> <p>RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO: Log_L7374_ColognaVeneta - 10/03/2023</p> <p>CONTRATTO: Vendita</p> <p>TIPOLOGIA: Magazzino - Deposito</p> <p>SUPERFICIE: 3.134 m² -</p> <p>PIANO: Piano terra</p> <p>DISPONIBILITÀ: Libero</p> <p>Costi</p> <p>PREZZO: prezzo su richiesta</p> <p>Efficienza energetica</p> <p>STATO: Buono / Abitabile</p>	€	////////
Valore Medio	€	239.80

4.3 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI STIMA

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTICINQUE ANNI	BUONO	100	1.00	1
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO	DISCRETO	100	0.90	0.9
TIPOLOGIA - CAPANNONE INDUSTRIALE	DISCRETO	100	0.90	0.9
LIVELLO TECNOLOGICO IMPIANTI - TECNOLOGIA SUPERATA/SCADENTI	SUFFICIENTE	100	0.90	0.9
ZONA POSIZIONE - DECENTRATA FUORI ZONA	INSUFFICIENTE	100	0.80	0.8
			Totale	0.583

4.4 STIMA IMMOBILE

Il metodo di stima adottato per la valutazione economica immobiliare in oggetto è stato sviluppato sulla comparazione diretta con altri immobili simili presenti in zona.

Il metodo sintetico - comparativo, si basa sul confronto diretto con i prezzi di vendita di beni simili, comparabili per ubicazione, posizione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

I dati di raffronto sono stati desunti, da informative dirette per conoscenza e capacità del perito estimatore e da studi settoriali (agenzie immobiliari), sempre basati su valori certi.

Nella determinazione dei valori finali sono stati, tra l'altro, considerati i così detti "coefficienti correttivi" che rappresentano il valore del maggiore o del minore interesse per le particolari caratteristiche del bene.

In questo caso, per il complesso immobiliare oggetto di valutazione, sono stati considerati principalmente i seguenti aspetti:

- Età dell'edificio;
- Stato di conservazione generale;
- Manutenzione e qualità dell'edificio;
- Livello tecnologico impianti;
- Zona - posizione

La procedura impiegata ha permesso di determinare il più probabile valore di mercato.

4.4.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	331.90
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	239.80
Coefficiente Correttivo Finale :		0.583
[239.80 * 0.583] = Prezzo Stima :	(€ / m ²)	139.80
[331.90 * 139.80] = Valore Stima :	€	46'399.62

5. TOTALI GENERALI

5.1 RIEPILOGO STIME PER COMPARAZIONE DIRETTA

Crosare - CAPANNONE CON UFFICIO - CAPANNONE CON UFFICI			
Via Don Carlo Bellini ,SNC - 37040 - PRESSANA (VR)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m ² 331.9	€/m ² 139.80	€ 46'399.62

Legnago, 01/05/2023

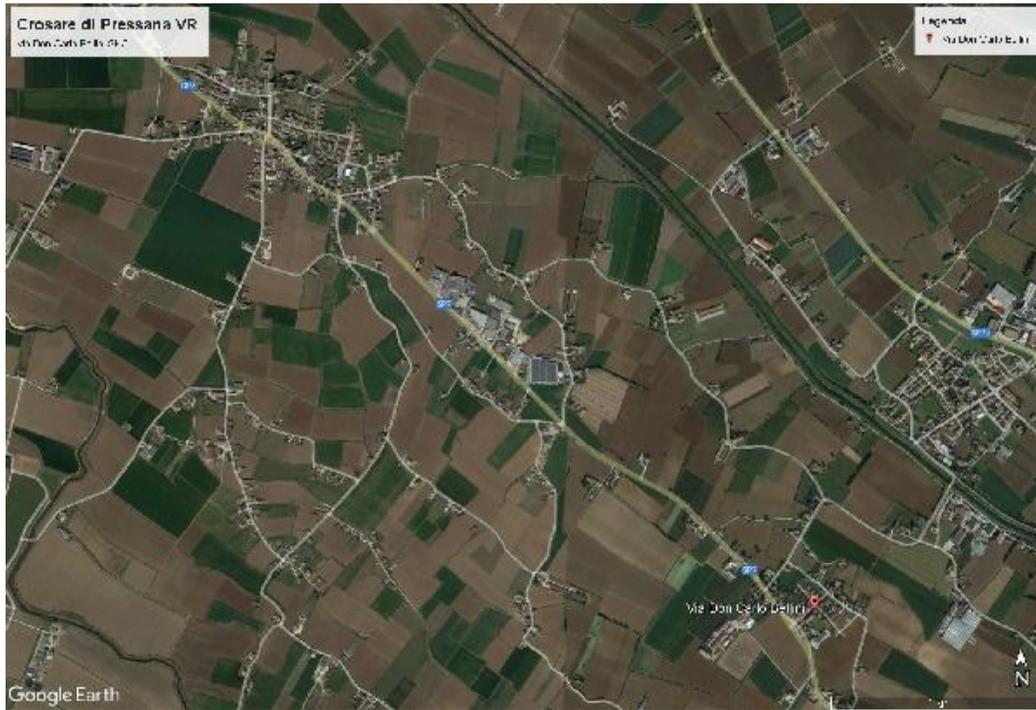
Il Tecnico Asseveratore

BISIN, Arch. Nicola



FOTO - 001 - Crosare di Pressana VR

<Crosare - sito in PRESSANA (VR) - Via Don Carlo Bellini ,SNC>



Note : Foto aerea satellitare "Google Earth"

FOTO - 002 - COMPLESSO EDILIZIO

<Crosare - CAPANNONE CON UFFICIO PRESSANA Via Don Carlo Bellini SNC>



Note : Foto aerea satellitare "Google Earth"

FOTO - 003 - ESTERNI - INGRESSO

<Crosare - CAPANNONE CON UFFICIO - CAPANNONE CON UFFICI PRESSANA Via Don Carlo Bellini SNC>



Note : Foto da sopralluogo

FOTO - 004 - ESTERNI - VERSANTE NORD/OVEST

<Crosare - CAPANNONE CON UFFICIO - CAPANNONE CON UFFICI PRESSANA Via Don Carlo Bellini SNC>



Note : Foto da sopralluogo

FOTO - 005 - ESTERNI - VERSANTE NORD/OVEST

<Crosare - CAPANNONE CON UFFICIO - CAPANNONE CON UFFICI PRESSANA Via Don Carlo Bellini SNC>



Note : Foto da sopralluogo

FOTO - 006 - ESTERNI - VERSANTE SUD/EST

<Crosare - CAPANNONE CON UFFICIO - CAPANNONE CON UFFICI PRESSANA Via Don Carlo Bellini SNC>



Note : Foto da sopralluogo

FOTO - 007 - INTERNI - MAGAZZINO

<Crosare - CAPANNONE CON UFFICIO - CAPANNONE CON UFFICI PRESSANA Via Don Carlo Bellini SNC>



Note : Foto da sopralluogo

FOTO - 008 - INTERNI - MAGAZZINO

<Crosare - CAPANNONE CON UFFICIO - CAPANNONE CON UFFICI PRESSANA Via Don Carlo Bellini SNC>



Note : Foto da sopralluogo

FOTO - 009 - INTERNI - UFFICIO

<Crosare - CAPANNONE CON UFFICIO - CAPANNONE CON UFFICI PRESSANA Via Don Carlo Bellini SNC>



ALLEGATO - 001 - Estratto di mappa catastale

<Crosare - sito in PRESSANA (VR) - Via Don Carlo Bellini ,SNC>

Note : Agenzia delle Entrate – Territorio

ALLEGATO - 002 - Visura catastale

<Crosare - CAPANNONE CON UFFICIO PRESSANA Via Don Carlo Bellini SNC>

Note : Agenzia delle Entrate – Territorio

ALLEGATO - 003 - Planimetria catastale

<Crosare - CAPANNONE CON UFFICIO - CAPANNONE CON UFFICI PRESSANA Via Don Carlo Bellini SNC>

Note : Agenzia delle Entrate - Territorio

