

dott. ing. LUIGI CIPRIANI
CONSULENTE TECNICO

Via Jacopo Foroni n. 31 – 37122 Verona - tel. 045/8033978 fax 045/8026526
indirizzo e-mail: studio@luigicipriani.it
P. Iva: 02742230234 C.F.: CPR LGU 72H01 L781Q

GIUDIZIO INTERLOCUTORIO DI STIMA IMMOBILIARE

Immobili di proprietà della società

SANTA LUCIA S.R.L.

RIFERIMENTO IMMOBILI N. 31-34-35

A) INCARICO

Lo scrivente dott. ing. Luigi Cipriani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Verona al n. A4489, all'Ordine degli Architetti PPC come Pianificatore iunior al n. 2.495, al Ruolo Nazionale dei Periti Assicurativi al n° 4.815 ed all'Albo Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Verona, con studio professionale in Verona, Via Jacopo Foroni n° 31, è stato incaricato per redigere un giudizio di stima dei beni immobili della società in oggetto.

La valutazione verrà svolta su base documentale in quanto non è stato effettuato l'accesso ai luoghi e non è stata reperita la documentazione presso la P.A.

B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Dalle ricerche catastali effettuate sono risultati immobili intestati catastalmente alla società Santa Lucia s.r.l. nei comuni di Cerea, Verona e Lavagno.

Immobili situati in Cerea sono intestati catastalmente alla società "Santa

— OMISSIS —

non verrà assegnato alcun valore.

Si riportano di seguito gli immobili intestati catastalmente alla società "Santa Lucia s.a.s. di Alessandro Leardini & C." situati nel comune di Cerea:

— OMISSIS —

OMISSIS

Si riportano di seguito gli immobili intestati catastalmente alla società "Santa Lucia s.r.l."
situati nei comuni di Verona e Lavagno:

immobili intestati catastalmente alla società "Santa Lucia s.r.l."					
foglio	particella	sub	qualità catastale	superficie catastale in mq	quota di proprietà della società "Santa Lucia s.r.l."
comune di Verona - catasto fabbricati					
205	380	729	F/1	---	7801/1000000
205	380	730	F/1	---	7801/1000000
205	380	731	F/1	---	7801/1000000
205	380	732	F/1	---	7801/1000000
205	380	733	F/1	---	7801/1000000
205	380	734	F/1	---	7801/1000000
205	380	735	F/1	---	7801/1000000
205	380	736	F/1	---	7801/1000000
205	380	441	C/6	14	1/1
205	380	442	C/6	14	1/1
205	380	443	C/6	14	1/1
205	380	483	F/1	---	7801/1000000
205	380	715	C/6	25	1/1
205	380	972	A/10	1,5 vani	1/1
205	380	973	A/10	5 vani	1/1

— OMISSIS —



Si evidenzia che non è stato possibile effettuare sopralluoghi presso gli immobili oggetto di valutazione, ad eccezione dei due uffici situati nel comune di Verona ed identificati al catasto fabbricati al foglio 205, particella 380 subb. 972 e 973; per i restanti immobili le valutazioni e le descrizioni saranno effettuate su base documentale.

~~— OMISSIS —~~

— OMISSIS —

Immobili situati nel comune di Verona:

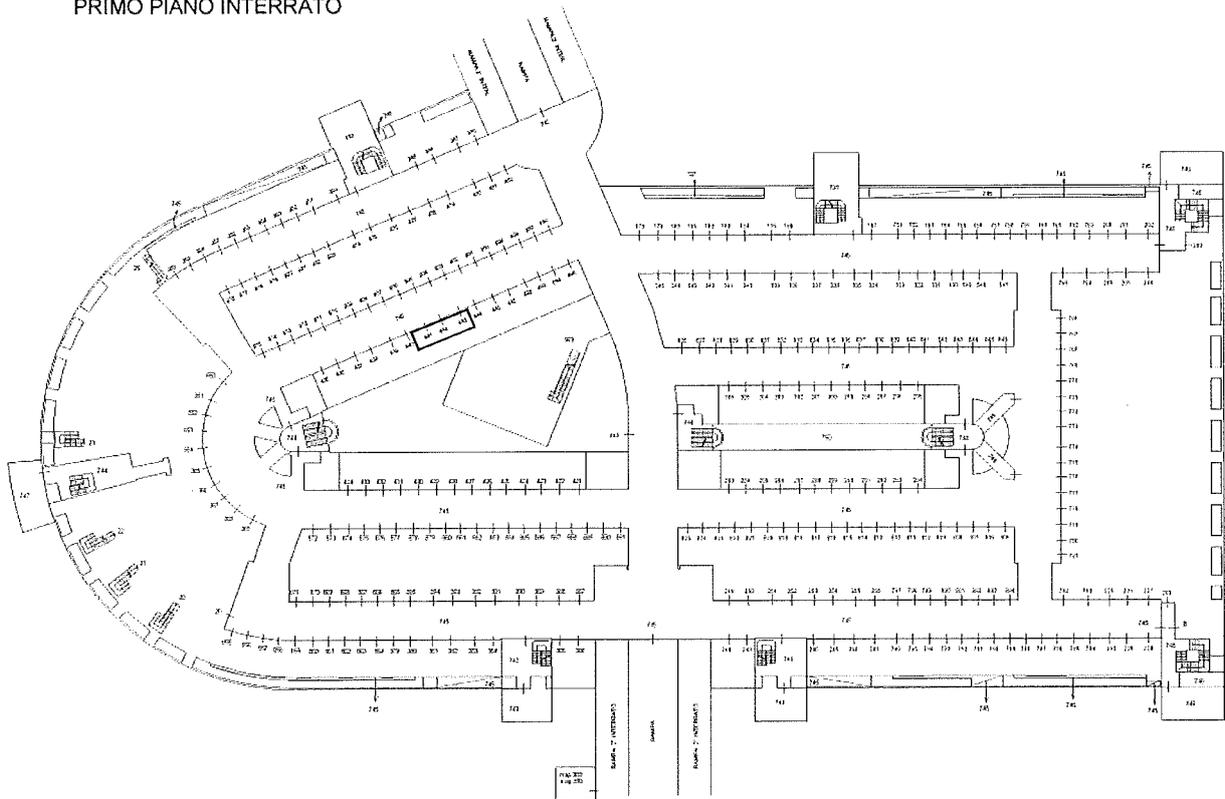
Gli immobili situati nel comune di Verona sono costituiti da alcune aree urbane, autorimesse, un magazzino/deposito e due uffici tutti all'interno del complesso immobiliare situato nel comune di Verona e precisamente in via Leone Pancaldo.

Il complesso immobiliare, all'interno del quale si trovano le unità oggetto di valutazione, si colloca sulla particella individuata al catasto terreni con il n. 380; si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale con l'indicazione della particella 380 (estratto non in scala) e aerofotogrammetria dei luoghi con indicazione dell'edificio (schema indicativo) all'interno del quale si trovano le unità immobiliari oggetto di stima:

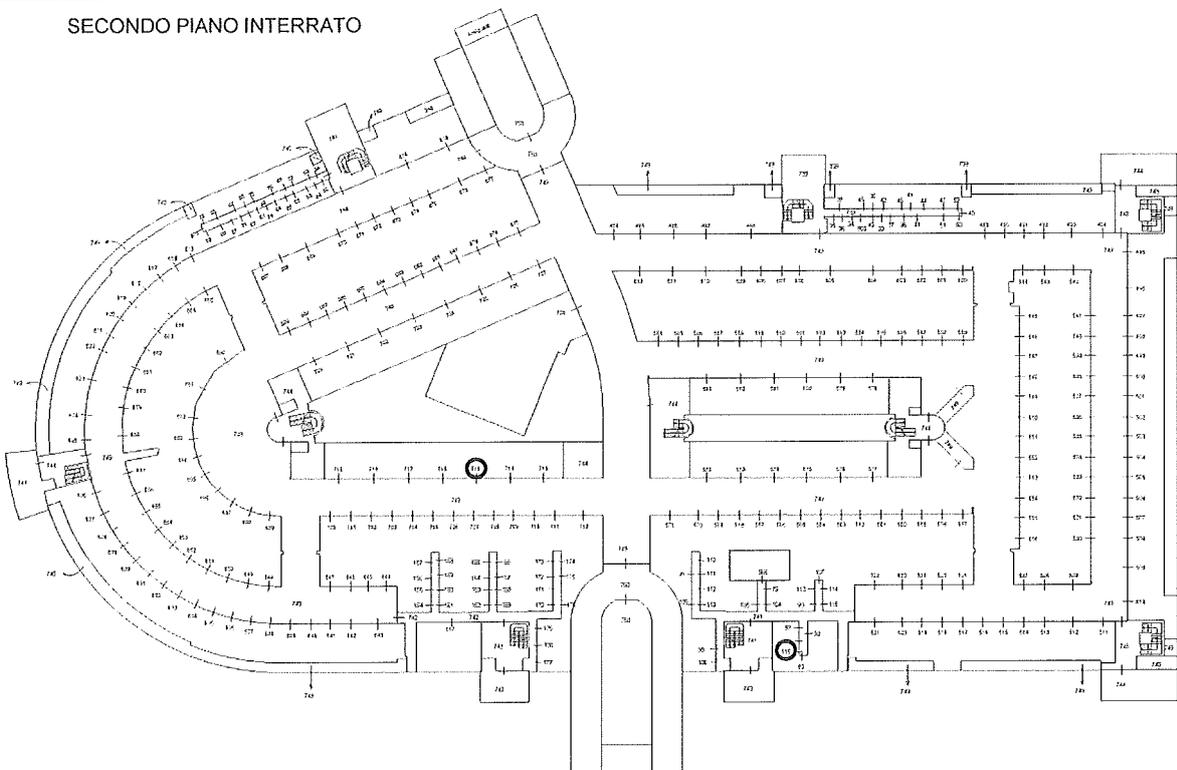


Estratto di mappa catastale con indicazione della particella 380

PRIMO PIANO INTERRATO

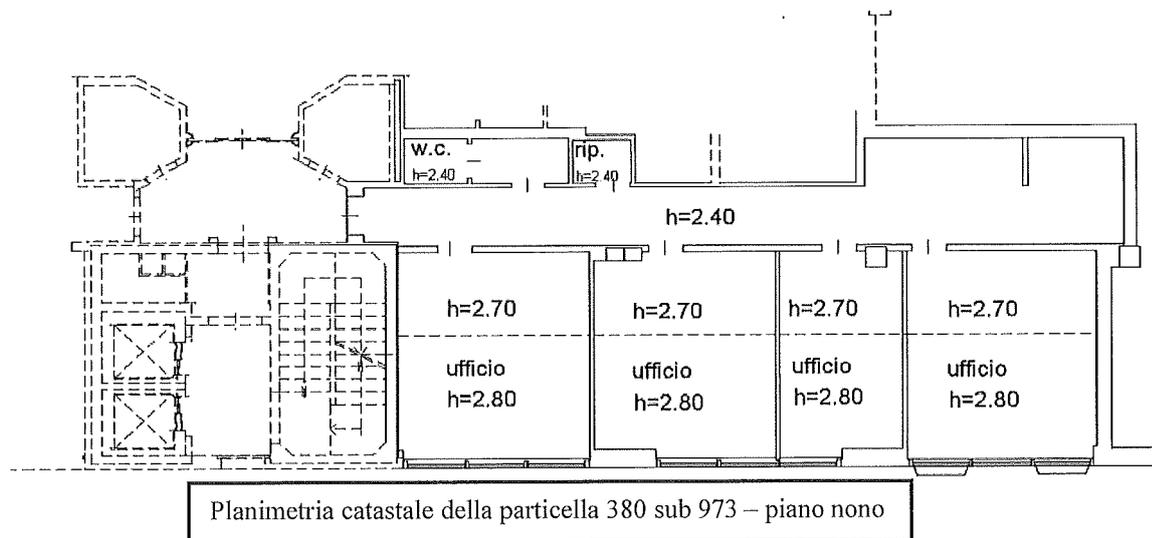


SECONDO PIANO INTERRATO



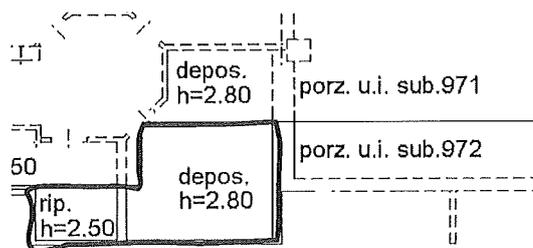
L'ufficio indentificato con la particella 380 sub 973, si trova al nono piano (se si considera il mezzanino il piano per lo sbarco ascensore è l'ottavo) della parte centrale del complesso immobiliare ed è accessibile attraverso vano scala ed ascensori comuni.

L'unità immobiliare è composta da quattro locali adibito ad ufficio, un servizio igienico e un piccolo ripostiglio; si riporta di seguito la planimetria catastale dell'unità:



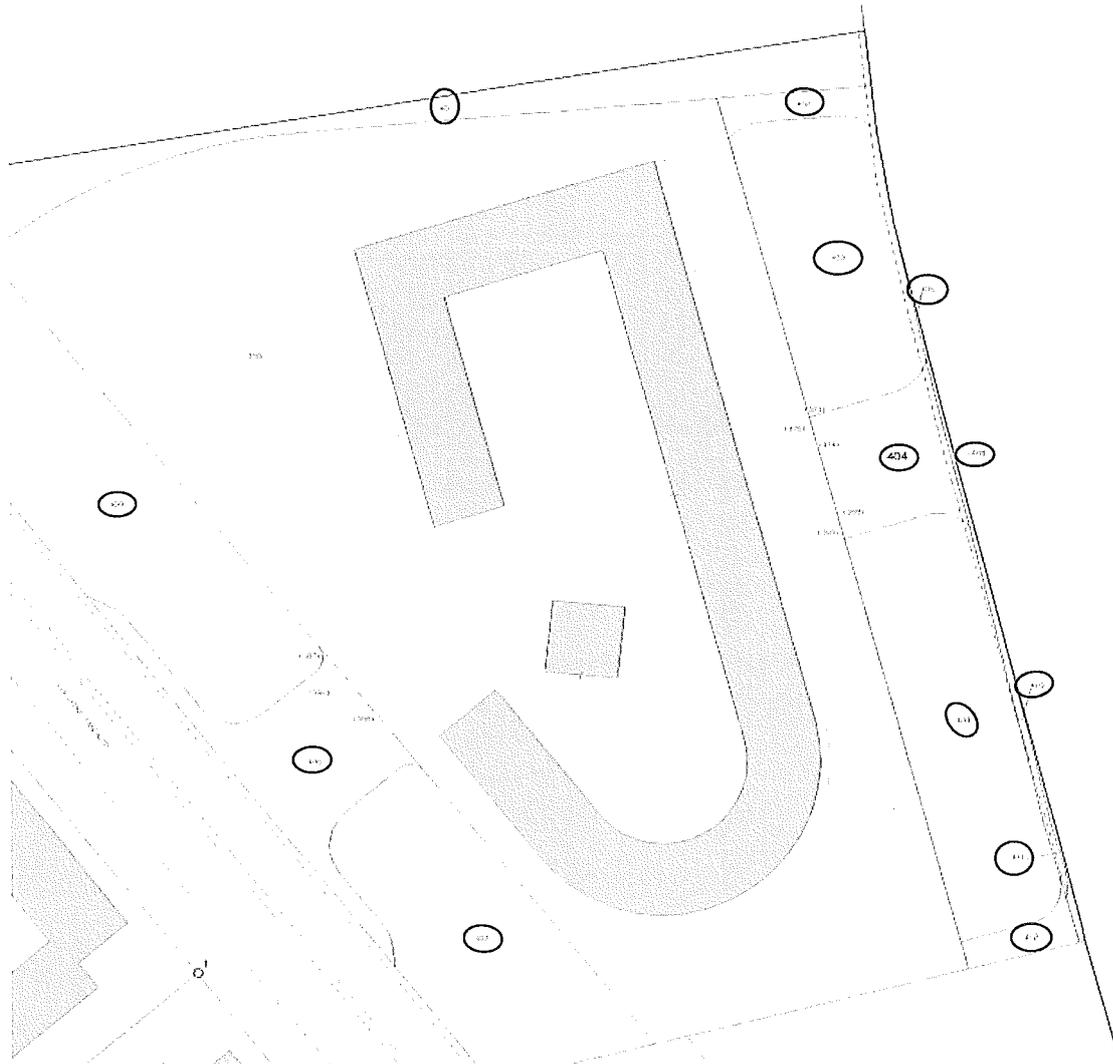
L'ufficio identificato con la particella 380 sub 972 è di fatto costituito da due piccoli locali adibiti a deposito e ripostiglio.

Detta particella è di fatto collegata alla particella 380 sub 971 (di proprietà della società Legnaghese Cantieri) e vi si accede esclusivamente dallo stesso.



I terreni situati nel comune di Verona e identificati al fg. 205 particelle 400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412 hanno qualità catastale "area rurale", di fatto costituiscono delle aree verdi o porzioni di parcheggio o strada situate nelle immediate vicinanze del fabbricato situato in via Leone Pancaldo ove sono inseriti gli uffici e le autorimesse sopra descritte.

Si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale con l'indicazione delle particelle:



— OMISSIS —

— OMISSIS —

immobili intestati catastalmente alla società "Santa Lucia s.r.l."					
comune di Verona - catasto fabbricati					
205	380	729	---	valore nullo	
205	380	730	---	valore nullo	
205	380	731	---	valore nullo	
205	380	732	---	valore nullo	
205	380	733	---	valore nullo	
205	380	734	---	valore nullo	
205	380	735	---	valore nullo	
205	380	736	---	valore nullo	
205	380	441	14	a corpo	€ 18.000,00
205	380	442	14	a corpo	€ 18.000,00
205	380	443	14	a corpo	€ 18.000,00
205	380	483	---	valore nullo	
205	380	715	25	a corpo	€ 25.000,00
205	380	972	11	€ 2.150,00	€ 23.650,00
205	380	973	130	€ 2.150,00	€ 279.500,00
205	380	116	11	a corpo	€ 15.000,00

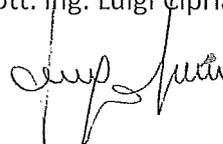
— OMISSIS —

— OMISSIS —

Verona, li 27.07.2016

In fede

dott. ing. Luigi Cipriani



dott. ing. Luigi Cipriani