

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

“Legnaghese Cantieri S.r.l.”

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Uffici situati in Corte Pancaldo - Verona

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 di redigere la stima dei beni immobili della società in oggetto.



B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono identificati come segue:

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L."						
IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI VERONA						
immobili in via Leone Pancaldo						
fg. 205 particella 380 sub 430	autorimessa	C/6	13 mq	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1	
fg. 205 particella 380 sub 431	autorimessa	C/6	13 mq	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1	
fg. 205 particella 380 sub 432	autorimessa	C/6	13 mq	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1	
fg. 205 particella 380 sub 433	autorimessa	C/6	13 mq	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1	
fg. 205 particella 380 sub 434	autorimessa	C/6	13 mq	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1	
fg. 205 particella 380 sub 438	autorimessa	C/6	14 mq	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1	
fg. 205 particella 380 sub 439	autorimessa	C/6	14 mq	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1	
fg. 205 particella 380 sub 440	autorimessa	C/6	14 mq	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1	
fg. 205 particella 380 sub 714	autorimessa	C/6	25 mq	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1	
fg. 205 particella 380 sub 716	autorimessa	C/6	25 mq	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1	
fg. 205 particella 380 sub 719	autorimessa	C/6	24 mq	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1	
fg. 205 particella 380 sub 951	deposito	C/2	17 mq	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1	
fg. 205 particella 380 sub 971	ufficio	A/10	9,5 vani	LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.	1/1	

Come si evince dalla tabella sopra inserita tutti gli immobili sono intestati catastalmente a:

- LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L. con sede in Verona, c.f. 03067620231

dott. ing. Luigi Cipriani



C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari oggetto di stima, un ufficio con deposito e autorimesse interrato, si trovano 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:





Aerofotogrammetria dei luoghi con indicazione del complesso immobiliare all'interno della quale si trovano le unità immobiliari oggetto di stima

Il complesso immobiliare, che ospita al suo interno negozi, uffici ed abitazioni, si sviluppa su diversi livelli: alcune porzioni di fabbricato si collocano unicamente al piano terra, altre porzioni si sviluppano su nove piani fuori terra e la parte centrale del complesso si sviluppa su tredici piani fuori terra; sono inoltre presenti due piani interrati che ospitano autorimesse, depositi e cantine.



Parte centrale del complesso all'interno della quale si trova l'ufficio oggetto di stima

L'ufficio oggetto di valutazione, identificato con il sub 971, 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 un locale di ingresso centrale con due piccoli ripostigli laterali e una zona di entrata principale in corrispondenza dell'accesso il quale conduce a due corridoi di distribuzione l'uno in direzione opposta all'altro; lungo i due corridoi si trovano cinque locali adibiti ad ufficio, una sala riunioni, un bagno con antibagno, un deposito, due ripostigli, oltre ad un secondo disimpegno che conduce ad un locale adibito ad archivio con bagno e un secondo archivio.

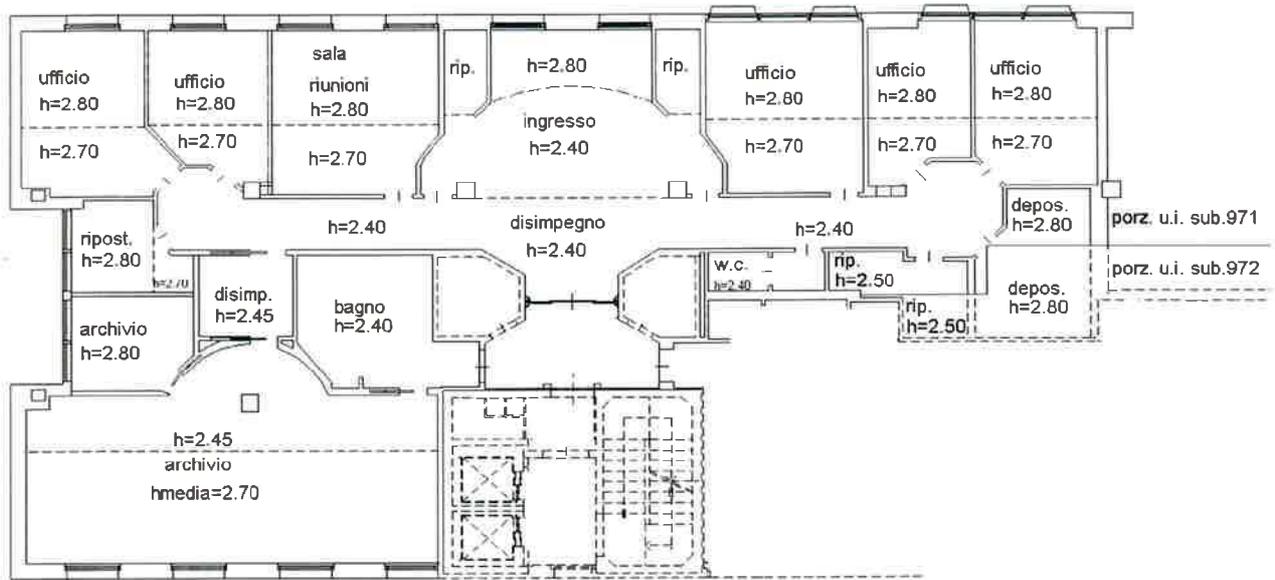
Si evidenzia che parte dell'ufficio utilizzato come deposito e ripostiglio presenti al piano e che si trovano lungo il corridoio che si estende a nord fanno parte dell'unità immobiliare identificata con il sub 972 di proprietà di terzi (particella fisicamente conglobata nello spazio utilizzato).

Nella zona di ingresso l'ufficio ha fisicamente conglobato parte della particella 380 sub 742, cioè il bene comune anche per l'accesso alla particella 380 sub 973 (di proprietà di terzi) la quale, allo stato attuale, appare fisicamente utilizzata unitamente al sub 971, solo quest'ultimo oggetto della presente valutazione.

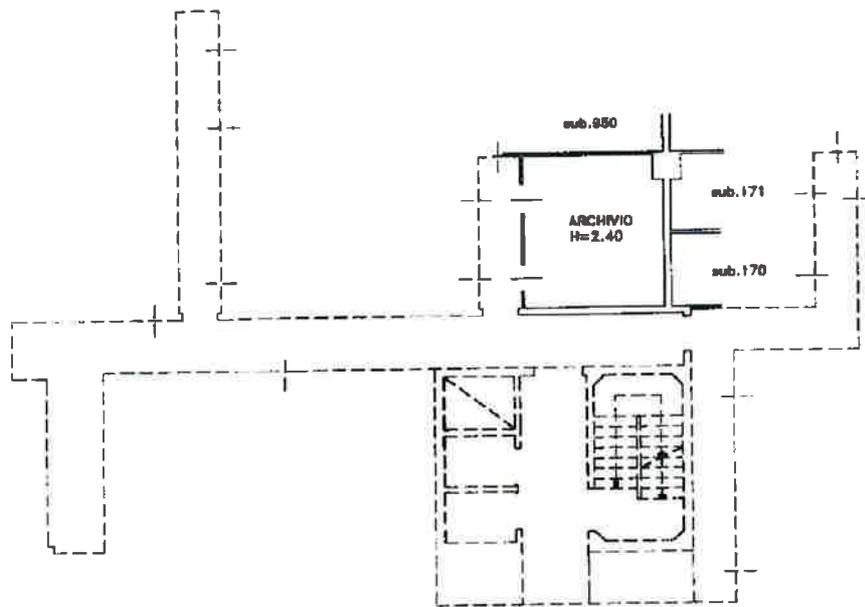
Nel calcolo delle superfici non verrà considerato lo spazio del bene comune non censibile.

Il deposito, identificato con il sub. 951, si trova al secondo piano interrato ed è raggiungibile attraverso vano scala ed ascensori comuni; risulta essere utilizzato come archivio ed è costituito da un unico vano al quale si accede attraverso due porte detta particella presenta planimetria catastale ma non compare sull'elaborato planimetrico.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali dell'ufficio (sub 971) e del deposito (sub 951) oggetto di stima:



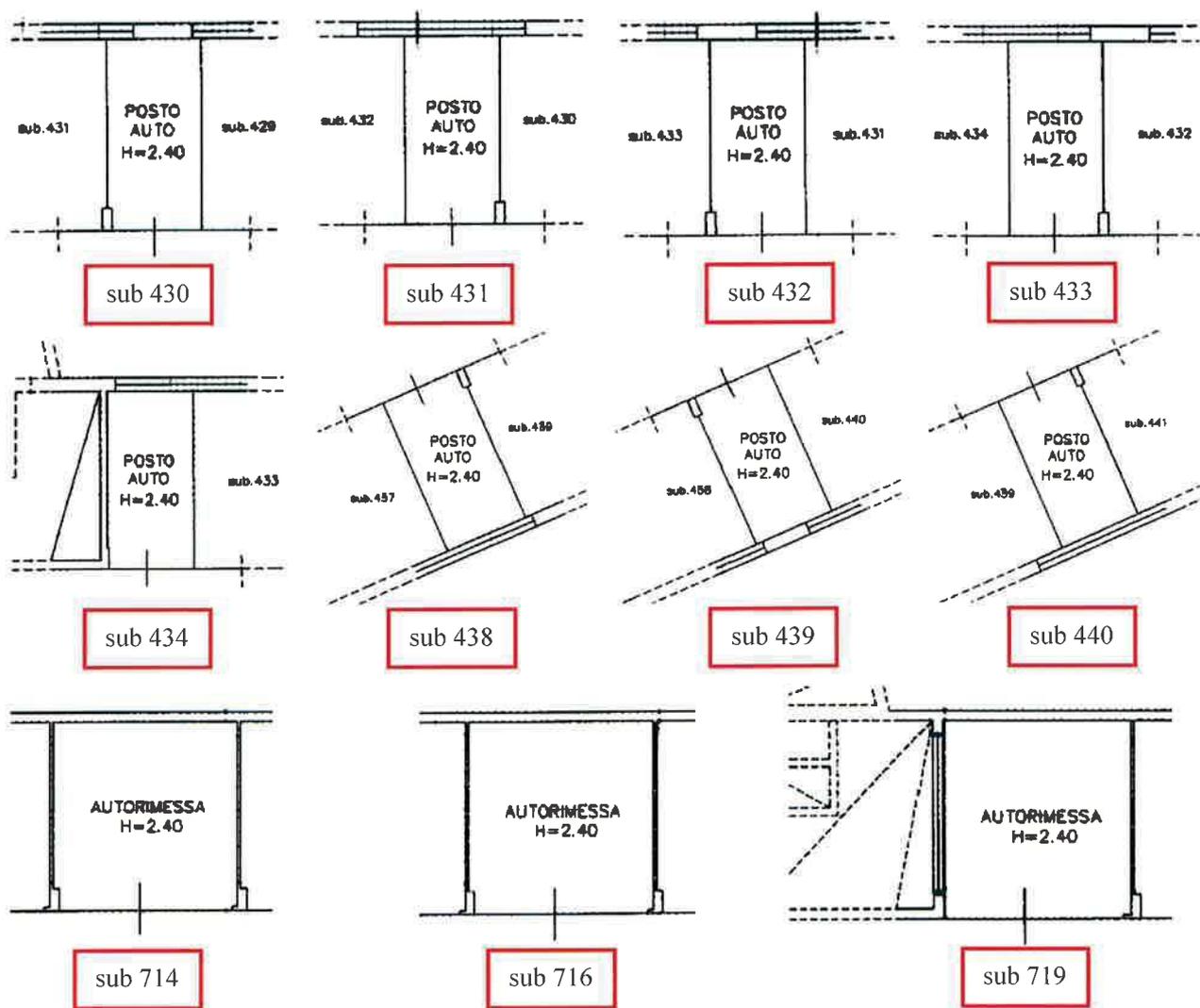
Planimetria catastale della particella 380 sub 971 – piano nono



Planimetria catastale della particella 380 sub 951 – secondo piano interrato

Le unità immobiliari identificate con i subb. 430-431-432-433-434-438-439-440-714-716-719 sono sostanzialmente posti auto che si trovano ai piani primo e secondo interrati: in particolare gli immobili individuati con i subb. 430-431-432-433-434-438-439-440 si collocano al primo piano interrato e sono dei posti auto privi di partizioni; gli immobili individuati con i subb. 714-716-719 si collocano al secondo piano interrato e sono tre autorimesse costituite da un unico vano accessibile dalla corsia di manovra comune attraverso portone carrabile.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali degli immobili individuati con i subb. 430-431-432-433-434-438-439-440-714-716-719 oggetto di stima:



All'interno dell'ufficio sono presenti finiture di buon livello quali pareti interne in parte intonacate e in parte rivestite con boiserie in legno, controsoffitti intonacati, pavimenti galleggianti, serramenti in alluminio e vetrocamera, porte interne in legno tamburato, impianto di riscaldamento condominiale dotato di ventilconvettori (circostanza riferita nel corso del sopralluogo), impianti sottotraccia.

Nel bagno che si trova lungo il corridoio a nord le pareti sono rivestite con mattonelle di ceramica, mentre il bagno che si colloca nell'archivio presenta pavimenti e rivestimenti in mosaico; si evidenzia che all'interno di quest'ultimo sono presenti una doccia e una sauna.

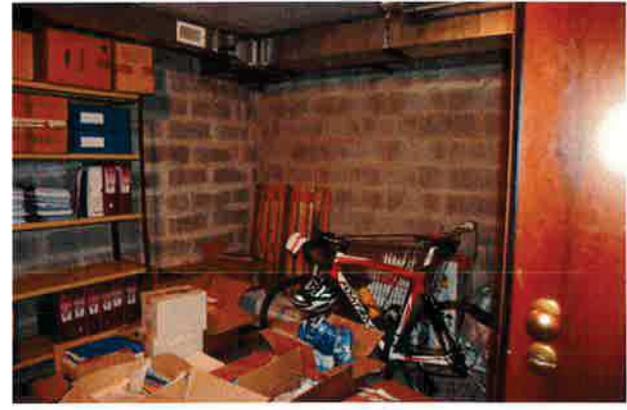
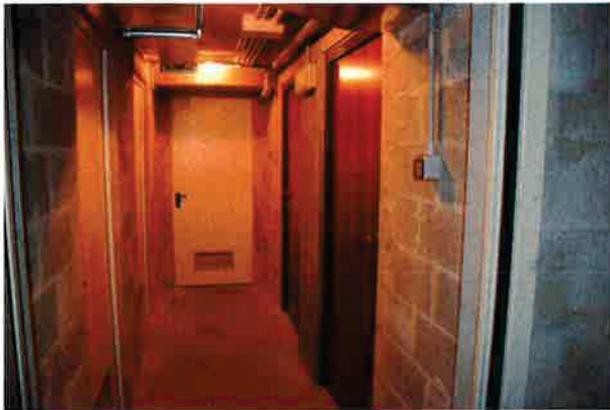
Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche dell'ufficio oggetto di stima:





Il deposito al secondo piano interrato, che viene utilizzato come archivio, presenta pareti in blocchi di cemento non intonacati, pavimento in battuto di cemento e due porte in legno tamburato.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche del deposito oggetto di stima:



Le autorimesse presentano muri perimetrali in c.a., pareti divisorie in blocchi di cemento non intonacati, pavimentazioni in battuto di cemento e portoni in metallo.

Si riportano di seguito alcune riprese fotografiche delle autorimesse e dei posti auto oggetto di stima:



Durante il sopralluogo non sono state riscontrate rilevanti difformità catastali ad eccezione della mancanza della porta che separa il bagno che si trova all'interno dell'archivio dalla zona dall'atrio comune.

D) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA - URBANISTICA

Si riporta di seguito la documentazione amministrativa messa disposizione dello scrivente dagli uffici tecnici del comune di Verona e relativa agli immobili oggetto della presente relazione:

IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI VERONA

- **immobili in via Leone Pancaldo**

- ✚ Concessione Edilizia n. 26489 P.G., S.K. 6090/95/01 del 14.09.1995, avente ad oggetto "realizzazione di un complesso commerciale, direzionale e residenziale in via L. Pancaldo - via F. Da Levante";
- ✚ Denuncia di Inizio Attività 2346/96/ass, del 16.03.1996, avente ad oggetto "variante alla concessione SK 6090/95 del 03.10.1995 per realizzazione di locali tecnici al piano primo interrato e secondo interrato";

- ✚ Concessione edilizia in variante n. 0123838 P.G., S.K. n. 8203/1996/01 del 11.12.1997, avente ad oggetto “variante al progetto di cui alla concessione n. 26489/PG n. 6090/95/01 del 20.09.1995 per la realizzazione di un complesso commerciale, direzionale e residenziale in via L. Pancaldo - via F. Da Levante”;
- ✚ Concessione n. 51247 PG, S.K. 1084/98 del 19.01.1999, avente ad oggetto “sanatoria per le opere già realizzate in difformità dalla concessione edilizia n. 6090/95 del 20.09.1995, denuncia di inizio attività 2346/96/ass ed SK 8203/96 per la realizzazione di un complesso commerciale, direzione e residenziale in via Pancaldo – Via Da Levante”;
- ✚ Concessione edilizia in variante n. 91841 P.G., S.K. n. 1811/1998 del 27.05.1999, avente ad oggetto “variante alla concessione edilizia n. 6090/95/SK del 20.09.1995 e successivi DIA n. 2346/96/Ass, variante n. 8203/96/SK, Sanatoria n. 1084/98/SK opere consistenti in variazioni planivolumetriche del piano terra del corpo 2c con realizzazione di un'unica unità commerciale, accorpamento di alcune unità commerciali per ricavare uno studio dentistico sempre al piano terra, lato sud, riprogettazione dell'edificio bar, redistribuzione della rimanente superficie commerciale al piano terra in unità commerciali per un totale di 27 negozi, ridimensionamento guardiola, redistribuzione planimetria dei locali sotto negozio e delle autorimesse nei livelli interrati con realizzazione di un vano inaccessibile nel complesso commerciale, direzionale e residenziale in via Pancaldo – via Da Levante”;
- ✚ Denuncia di Inizio Attività in variante n. 2475 del 24.12.1999 avente ad oggetto “variante alla concessione SK n. 8203/1996 del 23.12.1997 consistente in modifiche interne alle singole unità direzionali senza modifiche alla volumetria ed ad ogni altro parametro urbanistico”;
- ✚ Concessione edilizia in variante n. 61508 P.G., S.K. n. 3203/1999 del 28.02.2000, avente ad oggetto “variante alla concessione edilizia n. 6090/95/SK e successivi DIA n. 2346/96/ass, variante n. 8203/96/SK, sanatoria n. 1084/98/98, variante n. 2307/99/SK aventi per oggetto la realizzazione di un complesso commerciale, direzionale e residenziale in via L. Pancaldo - via F. Da Levante”;

📌 Autorizzazione n. 77295 P.G., S.K. n. 3499/1999 del 20.03.2000, avente ad oggetto “apportare modifiche al vincolo pertinenziale ai sensi della L. 122/89, 83582 rep. Notaio Fantin, trascritto presso la conservatoria dei registri di Verona il 13.02.1999 al n. 3224/RP – n. 4544/RG.

Per una migliore ed approfondita analisi della documentazione reperita presso gli uffici della Pubblica Amministrazione si rimanda alla lettura dell'allegata documentazione.

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 a seconda della tipologia degli immobili e dei locali accessori di pertinenza.

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

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA						
IMMOBILI INTESTATI ALLA SOCIETA' LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L.						
n.	tipologia di immobile	superficie		coefficiente di omogeneizzazione		superficie complessiva in mq
ufficio via Leone Pancaldo						
fg. 205 particella 380 sub 430 - autorimessa						
	autorimessa primo piano interrato	13,00	*	1,00	=	13,00
fg. 205 particella 380 sub 431 - autorimessa						
	autorimessa primo piano interrato	13,00	*	1,00	=	13,00
fg. 205 particella 380 sub 432 - autorimessa						
	autorimessa primo piano interrato	13,00	*	1,00	=	13,00
fg. 205 particella 380 sub 433 - autorimessa						
	autorimessa primo piano interrato	13,00	*	1,00	=	13,00

fg. 205 particella 380 sub 434 - autorimessa					
autorimessa primo piano interrato	13,00	*	1,00	=	13,00
fg. 205 particella 380 sub 438 - autorimessa					
autorimessa primo piano interrato	14,00	*	1,00	=	14,00
fg. 205 particella 380 sub 439 - autorimessa					
autorimessa primo piano interrato	14,00	*	1,00	=	14,00
fg. 205 particella 380 sub 440 - autorimessa					
autorimessa primo piano interrato	14,00	*	1,00	=	14,00
fg. 205 particella 380 sub 714 - autorimessa					
autorimessa secondo piano interrato	27,00	*	1,00	=	27,00
fg. 205 particella 380 sub 716 - autorimessa					
autorimessa secondo piano interrato	27,00	*	1,00	=	27,00
fg. 205 particella 380 sub 719 - autorimessa					
autorimessa secondo piano interrato	27,00	*	1,00	=	27,00
fg. 205 particella 380 sub 951 - deposito					
archivio secondo piano interrato	19,00	*	1,00	=	19,00
fg. 205 particella 380 sub 971 - ufficio					
ufficio piano nono	327,00	*	1,00	=	327,00

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, uffici 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.

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.

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.

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

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

immobili in via Leone Pancaldo							
fg. 205 particella 380 sub 430 - autorimessa	13,00	*	a corpo	=	€ 18.000,00	posto auto	
fg. 205 particella 380 sub 431 - autorimessa	13,00	*	a corpo	=	€ 18.000,00	posto auto	
fg. 205 particella 380 sub 432 - autorimessa	13,00	*	a corpo	=	€ 18.000,00	posto auto	
fg. 205 particella 380 sub 433 - autorimessa	13,00	*	a corpo	=	€ 18.000,00	posto auto	
fg. 205 particella 380 sub 434 - autorimessa	13,00	*	a corpo	=	€ 18.000,00	posto auto	
fg. 205 particella 380 sub 438 - autorimessa	14,00	*	a corpo	=	€ 18.000,00	posto auto	

fg. 205 particella 380 sub 439 - autorimessa	14,00	*	a corpo	=	€ 18.000,00	posto auto
fg. 205 particella 380 sub 440 - autorimessa	14,00	*	a corpo	=	€ 18.000,00	posto auto
fg. 205 particella 380 sub 714 - autorimessa	27,00	*	a corpo	=	€ 25.000,00	
fg. 205 particella 380 sub 716 - autorimessa	27,00	*	a corpo	=	€ 25.000,00	
fg. 205 particella 380 sub 719 - autorimessa	27,00	*	a corpo	=	€ 25.000,00	
fg. 205 particella 380 sub 951 - deposito	19,00	*	a corpo	=	€ 15.000,00	
fg. 205 particella 380 sub 971 - ufficio	327,00	*	€ 2.150,00	=	€ 703.050,00	
totale immobili in via Leone Pancaldo					€ 937.050,00	

Valore che può essere arrotondato ad **€ 937.000,00**

H) RIEPILOGO CONCLUSIVO

Quanto esposto in relazione può essere come di seguito riassunto:

- per la descrizione dettagliata delle particelle e degli intestatari catastali si rimanda al paragrafo "B" a pag. 2;
- relativamente alla descrizione degli immobili oggetto della presente relazione si rimanda alla lettura del paragrafo "C" a pag. 3;
- il valore gli immobili situati in via Leone Pancaldo e di proprietà della società Legnaghese Cantieri s.r.l. può essere indicato in **€ 937.000,00**, il tutto come meglio indicato nella tabella di pag. 15.

Verona, lì 06.05.2016



Luigi Cipriani

dott. ing. Luigi Cipriani

Indice della relazione

A) INCARICO	(pag. 1)
B) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	(pag. 2)
C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	(pag. 3)
D) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA - URBANISTICA	(pag. 10)
E) CONSISTENZA IMMOBILIARE	(pag. 12)
F) DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA	(pag. 13)
G) STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO	(pag. 14)
H) RIEPILOGO CONCLUSIVO	(pag. 15)